

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 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Selger: Ann-Julie Skarpmo
Britt Marie Bye

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 115/168 kvm
Tomtstr.: 1258.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 199, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1101240151

Idyll på Fagerholt! Vakkert restaurert villa med stor og frodig hage i sydhelling. Ny garasje

Velkommen til en sjelden idyll på Fagerholt! Kort vei ned til badeplass-
flotte turområder like inntil, og en nydelig, skjermet tomt hvor du
dyrker dine egne grønnsaker! Det er ikke boplikt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	94
Energiattest	100
Nabolagsprofil	107
Andre vedlegg	109
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 168 m²

TBA: 36 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 62 m² Hall med trapp, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang med trapp, toalettrom, 3 soverom, alkove, garderobe, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Uthus og garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Bod, garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Boligen: GUA er 127kvm. ALH er 4 kvm i 2.etg.

Uthus/garasje: GUA er 26 kvm. ALH er 4 kvm.

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:

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal oppgitt som BRA-e er uinnredet kjeller, kun rommet med ytterdør har målbart areal. Totalt gulv areal i kjeller utgjør ca 18

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav høyde.

Areal på toalettrom er ikke medtatt på grunn av måleregler.

Uthus/garasje:

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Drivhus:

Bygningen har ikke målbart areal på grunn av for lav høyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1258.8 m²

Tomtebeskrivelse

Vakker opparbeidet tomt i sydhelling. Sol fra morgen til kveld! Tomten er opparbeidet med plenarealer, stor, deilig kjøkkenhage med grønnsaksbed m.m. I tillegg er det frukttrær og bærbusker. Lune uteplasser med utsikt over området. Gruset grådsplass med parkering og nyere garasje.

Eiendommen ligger i et område definert med aktsomhetsområde for kvikkleire med ingen risiko eller konsekvens for skred.

Beliggenhet

Meget skjermet og barnevennlig på idylliske Fagerholt. Eiendommen ligger innerst i en liten stikkvei, meget lunt og privat, og grensende til et jorde i sydøst. Her bor man med et eldorado av et friluftsområde inntil. Tur- og treningsveier strekker seg langt innover i fjella i bakkant, og vi finner her også flotte sopp- og bærterreng. Det er en kort spasertur ned til sjøen med badeplasser. Med bil er det ca. 5min til Kongeveien skole, butikkene på Risum, golfbanen og mye mer!

Adkomst

Følg FV 220 mot Idd og over Iddesletta og inn i bakken. I bakken ta første vei til vestre, inn Stenbruddveien. Så første vei til høyre. Følg denne veien helt inn og nr 15 kommer på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger med tømmer/plank, utside er utforet og kledd med stående malt bordkledning. Plassbygget takkonstruksjon med undertak med under og påligger av trevirke, ovenpå er det asfalt impregnerte su-takplater. Taket er tekket med enkel krummet betongstein og undertak er utført med su-takplater. Vinduer 2-lags glass og malte trekarmer. Grunnmur er murt med granittstein. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier bad nede: Faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad: Isolert, rettet opp, osb plater og våtromsplater på

vegg. Nytt bjelkelag, isolert, sponplater, varmekabler og støp med belegg på gulv.

Panel i tak med spotter. Nytt rør i

rør system og alt rørlegger arbeid. Toalettrom oppe: Kun faglært. Varmekabler og støpt gulv + belegg. Installert vann

og avløp, toalett og vask. Tapetsert og malt vegger.

Arbeid utført av Bad nede forrige eier: Nordsjø ide og design, Kristian Norling,

Johansen rør. Toalettrom oppe: Comfort og Magne

Karlsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse Bad nede forrige eier: Alt nytt.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Installert vann og avløp på toalettrom oppe.

Arbeid utført av Comfort via Magne Karlsen

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

Nei Ja

Beskrivelse Litt fukt i hjørnet i grovkjeller mot åker/krypkjeller. Drenert og lagt knotteplast på vegg ved inngangsparti og vegg mot åker i 2021 og 2022, og det har blitt bedre men ikke helt borte.

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

Nei Ja

Beskrivelse Utett fasade mot åker før vi fjernet eternitt og byttet kledning i 2021/2022. Problemet ble utbedret av fagfolk.

Kommer litt vann inn under garasjedør når det blåser og regner kraftig rett på døra.

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

Nei Ja

Beskrivelse Ja, gulv er over 110 år gammelt og skjevt.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Råte under vindu på kjøkken på grunn av utett kledning/vindu. Snekkere byttet del av tømmerkasse, kledning og panel innvendig på området som var angrepet og sjekket også alle vinduer da de byttet vinduer og kledning på vegg mot åker og vegg mot front. Kledning på vegg mot hage og inngangsparti ble byttet av forrige eier. Det var noen mus i huset vinteren 2021/2022 da huset var ubebodd og ble pusset opp. Vi utbedret etter konsultasjon med PELIAS i 2022, og problemet forsvant. (Det er snakk om ca 3-4 mus som vi fikk tatt i feller da vi flyttet inn vinteren 2022). Det kom igjen 3-4 skogmus inn under kjøkkenbenk høst 24, og vi tettet utvendig med musebørste der hvor det var mulig. (fikk i utgangspunktet beskjed om at man ikke trengte musebørste på denne typen kledning). Ikke kommet inn mus etter dette. Ingen skader på bygning som vi eller PELIAS har sett.

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

Trukket strøm ned til garasje. Installert elbillader. En del nye stikkontakter, lysbrytere og lamper i hele huset. Nytt opplegg på kjøkken. Varmefolie på begge stuer og kjøkken, varmekabler på toalettrom i 2.etasje. Forrige eier: Alt elektrisk nytt i 2015 fra stolpe, nytt sikringsskap. 3 fas
Arbeid utført av Rikelektro. Forrige eier: Riis elektro as.

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

Nei Ja

Beskrivelse Sluttkontroll etter oppussing.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Lader i garasje.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Magne Karlsen byttet kledning, isolerte og byttet vinduer på vegg mot åker og vegg mot front i 21/22. Husgarasjene satte opp garasje i 2022. Graving, betong og snekkere via de. Mangler 1 strøk maling på garasje. Sjur Haugland bygget veranda og verandatrapp i 2022. Forrige eier brukte Jon Stabekk: Isolert, ny kledning nye vinduer på 2 vegger. Ny lagt tak, sutak lekter og ny takstein 2015.
Arbeid utført av Magne Karlsen, Husgarasjene, Sjur Haugland, Jon Stabekk

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

Nei Ja

Beskrivelse Bygget toalettrom i 2.etasje. Usikker på om dette er søknadspliktig.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse Ikke søknadspliktig garasje pga liten størrelse, men kjenner ikke til om man skal ha tillatelse.

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

Nei Ja

Beskrivelse PELIAS undersøkte for mus i 2022, med konklusjon om angrep høst/vinter 21/22. Rentokil undersøkte gamle skader fra borebille, men konkluderte med at dette var flere tiår gammelt.

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

Beskrivelse Avtale om bygging av veranda mot naboeiendom.

Tilleggskommentar: Oppussing utført av oss i 2021/2022 som ikke er nevnt tidligere i dokumentet: Gulvvarme, parkett, tapet/maling og utbedring av tak i stuer og kjøkken i 1.etasje. Nytt kjøkken med alle hvitevarer og elektrisk. Spesiellaget listverk identisk med gammelt listverk på stuer og kjøkken. Satt inn lufteventiler i begge stuer. Nytt dusjkabinett på bad nede. Malt gang nede. Pusset og oljet alle gulv i 2.etasje. Pusset og malt alle vegger i 2.etasje. Bygget toalettrom og spesiellaget ny dør. Satt inn lufteventil på soverom mot åker. Trukket vannledning fra husvegg ved bad ned til garasje, men ikke koblet til vann. Installert trådløs Aqua-alarm i kjeller (på utevanning).

Innhold

Huset inneholder 1.etg.: Trappegang, dusj/wc/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue. 2.etg.: Gang, wc, 3 soverom, koselig soveromsalkove, garderobe og lagringskott. Kryploft. Kjeller med utvendig adkomst til god matkjeller.

Standard

Boligen er betydelig modernisert og påkostet perioden 2015-2022. Det er dels etterisolert i både gulv og vegger, skiftet kledning og vinduer, skiftet taktekking, takrenner og nedløp. Drenering ble også utbedret langs med to vegger. Innvendig er det bygget nytt bad/wc med opplegg for vaskemaskin i 1.etg. Nytt kjøkken med dels integrerte hvitevarer, samt nye overflater i de fleste rom. Stuene i 1.etg. har nydelige tapet på vegger samt malt panel. Enstavs parkettgulv. Alle rom har brede tak- og gulvlister. Takrosetter i den ene stuen.. Kjøkken har et hvitlakkert og moderne kjøkken med profilerte fronter. Koselig, plassbygget sittebenk i vindusposten. Bad med våtromsbelegg på gulv, baderomsplater på vegger. Tregulv, og malt panel på vegger i 2.etg. Boligen gir et meget godt og tiltalende inntrykk.

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

Opplysninger om eiendommen

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, undertak er utført med su-takplater på opprinnelig bordtro, impregnerte lekter. Taket ble inspisert fra stige på taket, det kan derfor være mangler som ikke er oppdaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble observert en manglende takstein inntil kilrenne på nordvest side og en stein som ser ut for å være dårlig festet.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av stål, pipe har heldekkende beslag over taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sokkel beslaget på pipen er ikke tilpasset taktekkingen, beslaget ble trolig laget før ny tekking ble lagt. Avviket medfører at det kan drive inn snø og regnvann under beslaget.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Sokkel beslaget bør tilpasses taktekkingen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med tømmer/plank ut fra byggeåret. Utside er utforet og isolert med 50mm og påmontert ny vindsperre samt ny stående utlektet malt bordkledning, nord og øst side i 2015 og sør og vestside i 2021-22.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke laget lufting i nedkant på vegger på vest og sørsiden av boligen og vindsperre mellom isolert utforing og opprinnelig kledning i bunn på veggen er ikke ivarettatt. Manglende lufting kan medføre at det oppstår råteskader på kledning og veggkonstruksjon, manglende vindtetting i bunn på veggen kan medføre trekk i isolasjonen slik at denne får redusert effekt. Det mangler musesperre og klemlekte på vindsperre på øst og nordvegg, avviket medfører at mus kan ta seg inn i boligen og at det kan bli trekk i isolasjonen slik at den mister tiltenkt effekt. Det er ikke laget lufting i toppen på noen av veggene. Det er kort avstand fra terreng til underkant av vannbrett på østsiden, medfører at vannbrett/kledning tidvis ligger ned i snøen og blir ekstra fuktig på grunn av dette. Kledningen er montert ned bak trappen, dette medfører økt risiko for råteskader på kledningen. Beslag som ligger på vannbrett på vegger er montert med oppbrett på beslaget direkte bak bordkledningen. Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i bunn på veggene samt ingen luftsirkulasjon i underkant på kledningen, dette gir økt risiko for råteskader på

bordkledning og på vegg konstruksjonen. Anbefalt løsning i bygg datablad 542.101 er at beslaget skal legges helt inn på vindspærren slik at vann som kommer inn bak kledningen renner ut i spalte mellom beslaget og underkant av kledningen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avvikene må det gjøres tiltak for å utbedre luftingen, avvik på beslag og montere musesperre/klemlekte der dette mangler. Kledningen ved trappen bør kuttes slik at den ikke ligger ned under trappen, terreng bør senkes noe.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Plassbygget takkonstruksjon, undertak med under og påligger av trevirke, ovenpå dette er det montert asfalt impregnerte su-takplater i 2015. Taket er isolert med sagflis i den horisontale delen og er for øvrig uisolert ut fra det som kan sees fra kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ikke noen lufting av takkonstruksjonen, verken på rafter eller i gavelvegger.

Manglende lufting kan medføre skader på konstruksjonene.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør minimum monteres ventiler på gavler. Kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer,TG2

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Vinduene er byttet i 2015 på nord og østvegg og i 2021-22 på sør og vestvegg. Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Beslag over vinduer på sør og vest vegg er kun slisset inn i kledningen, avviket kan medføre at kledningen vil få råteskader, anbefalt løsning er at beslaget skal legges helt inn på vindspærren slik at vann som kommer inn bak kledningen renner ut i spalte mellom beslaget og underkant av kledningen. Det er ikke mulig å se hvordan det er tettet rundt vinduer ned hensyn til vanninntrenging. Eier opplyste at det er en glassramme på vindu mot vest på 2 etasjen som tar i karmen og trenger justering. Det er ingen vinduer på 2 etasjen som tilfredsstiller krav som rømnings vindu.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må beslag løsningen endres og vindu som tar i karm justeres samt tiltak for sikker rømning utføres. Kostnad vedrørende beslag er medtatt på punktet veggkonstruksjon. Kostnad for justering og ombygging av vindu for rømning er medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

Ytterdør er 2 fløyet og har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert ny i 2015, døren har katteluke. Kjellerlem er plassbygget og dør til kjeller er av enkel standard, kjellerlem bygd ny i 2021-22

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør til kjeller tar i karmen og må justeres noe.

Tiltak

- Justering av dør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er oppført en terrasse på sørøst side av boligen. Det ble opplyst at det er en gammel brønn under terrassen sørøst for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Gulvbordene er noe slitt og trenger overflatebehandling.

Tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i spisestue utgjør 23mm målt i hele rommet, her er også avvik på mellom 10 og 20mm på en avstand på 2 meter. Planavvik på kjøkken utgjør 20mm målt i hele rommet. Planavvik på soverom mot vest utgjør 17mm målt i hele rommet, her er også avvik på mellom 10 og 20mm på en avstand på 2 meter.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng, TG3

Det er betong overflater på gulv og synlig grunnmur i kjelleren. Hulltaking ikke nødvendig/mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er noe fukt innsig i sørøstre hjørne i kjelleren, ellers normale forhold med tanke på alder og byggemetode. Det er plassert en luftavfukter i kjelleren som har vært benyttet over en tid og det er ingen typisk kjeller lukt og lav fuktnivå i luften og i trevirket i himlingen.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å hindre fukt innsig i kjelleren. Ytterligere undersøkelse anbefales for å avklare hva som må gjøres, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun en liten inspeksjonsluke i kjelleren, det er derfor kun en liten del av kryperommet som er synlig.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

- Ut fra det som er synlig fra inspeksjonsluken er det lagt nye stubbeloftplater og det er lagt ut et lag med løs leca (lecauler) i arealet, det er ikke mulig å se om dette gjelder hele arealet og om det er lagt plast på grunnen. Hele krypekjeller er ikke tilgjengelig og

det er ikke lufte ventiler på arealet. Terreng på østsiden har fall inn mot muren, det øker risikoen for at det kan komme vann inn i kjelleren.

Tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det bør lages bedre inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter. Ytterligere undersøkelser anbefales. Tiltak for å bedre ventileringen og etablere fall på terreng bort fra muren anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Innvendig trapp har trehvite overflater, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk på trapp er lavere enn 90 cm som er dagens krav og åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav, det er liten frihøyde i trappen og det mangler håndlist på vegg, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om at avvikene må utbedres, men det anbefales å gjøre tiltak av sikkerhetsmessige grunner.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har malte heltre fyllings dørblad og malte trekarmer med unntak av døren til badet som var ny i 2015 og dør til bod på 2 etasjen som er en plassbygget dør med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte dører er noe vindskjeve og tetter dårlig mot karmen. Dør mellom stue og spisestue er 2 fløyet og det mangler skåtelås på toppen av dørbladet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas noe justeringer og tilpasninger om dørene skal tette bedre mot karmer og det må monteres ny skåtelås.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er beskrevet i monterings anvisninger at det skal være minst 60mm fra gulv til underkant av veggplater, dette er ikke ivaretatt.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet med vinylbelegg klemmt under klemringen på sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke laget oppbrett på belegget rundt rør gjennomføringer i gulvet. Avviket medfører at vann kan komme inn under belegget om det oppstår en lekkasje.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Anbefaler å utbedre rørgjennomføringene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler en del på dusjkabinettet som medfører at det ene glasset ikke sitter fast slik det skal.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Delen som er ødelagt/mangler må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre eik benkeplate med

vask i porselen. Det er installert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er noe fuktsvelling på sokkel.

Tiltak

- Skade må utbedres eller sokkel byttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Betjenings bryter på avtrekkshette er løs.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kan limes fast

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

2 Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG3

Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger og i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet. Det er noe kobberrør i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er ikke mulig å se om det er montert tettemuffer mellom varerør og vannledningen på kjøkkenet. Manglende tettemuffe vil medføre at vann lekker ut på kjøkken istedenfor å ledes til fordelerskapet på badet. Manglende merking av rørkurser

medfører ekstra arbeid om det skal gjøres noe på anlegget, en må da finne ut hvilket rør som går hvor.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør undersøkes ytterligere om det er montert tettemuffer på vannledninger til kjøkkenet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør er i plast. Avløp under kjøkken og bad er ikke synlige for kontroll. Det skal i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave og ferdigmelding sendt til kommunen være lagt nytt avløp ca 1995 da dette ble tilkoblet kommunalt anlegg. Avløp fra kjøkken er i følge opplysninger i faktura tilkoblet avløpsanlegget da kjøkkenet ble renoveret i 2021-22

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, dette medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Avløpsanlegget fra kjøkken og bad er ikke synlige for vurdering.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på stue, spisestue, kjøkken og ett soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler ventiler på to av soverommene.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 120 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG3

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 13 kurser

hvorav 1 stk 32A til garasje, 1 stk 25A til koketopp og 11 stk 15A kurser. Det er ikke oppgitt størrelse på hovedsikringen.

Kommentar: Ledninger til varmtvannsbereder er ikke festet, det henger en kveil med ledninger på veggen ved berederen. Forholdet må utbedres. For øvrig ble det ikke funnet åpenbare feil på anlegget som tilsier TG3, men jeg er ikke utdannet på dette området og anbefaler derfor en full kontroll på anlegget. Kostand for kontroll og utbedring av kabler til varmtvannsbereder er medtatt, ikke eventuelle andre mangler etter en kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er i følge faktura lagt drenering og fuktsikring av grunnmuren langs øst og sørside av boligen i 2021. På øvrige sider er det ikke kjent om det er lagt noe drenering og det er ikke synlig fuktsikring på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det kommer inn litt vann i kjeller på sørsiden av boligen, til tross for at det er lagt drenering og fuktsikring på grunnmuren der i 2021. På nord og vest side er det ukjent om det er noen form for drenering og det er ikke synlig noe utvendig fuktsikring på grunnmuren. Det er ikke synlige tegn til at det kommer inne fukt i kryperommet, men dette kan ikke inspiseres annet en fra en lite luke i kjelleren og observasjon er dermed svært begrenset.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør undersøkes om det er etablert drenering og fuktsikring på nord og vestvegg, ytterligere tiltak for å hindre vann inn i kjeller på sørside bør utføres. Det har av dagens eiere blitt benyttet avfukter i kjelleren og fuktnivå i trevirke er derfor lavt. Avhengig av ønsket bruk av kjelleren må det vurderes tiltak. Avfukter bør fortsatt benyttes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmuren er murt med granittstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Grunnmuren har noe normale sprekker og enkelte løse fuger. Topp på grunnmuren er noe ujevn som normalt på slike murer, det kan være vanskelig å oppnå god tetting for mus på grunn av dette.

Tiltak

- Det bør jevnlig kontrolleres at tetting mellom grunnmur og underkant av vegg er i orden, mus kan klare å finne åpninger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot vest, øst for boligen er det brattere terreng og det vil naturlig være en del vanntilsig på denne siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
 - Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
 - Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras/utglidning i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.
- Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Tiltak

- Det bør anlegges fall vekk fra grunnmuren rundt hele boligen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør skal være lagt ny i 1995, det er ikke opplyst om vannledningen også ble byttet da. Avløp av plast, ukjent type vannledning, rør som kommer opp i gulvet på kjeller er et jernrør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anbefaler å foreta ytterligere undersøkelser for alder og type vannledning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om at følgende ikke følger med:

Kontor: settekasser på vegg, glassdører til bokhyller

Syrom: barrister-bokhylle, glassdører til bokhyller, knaggrekke bak dør.

Gjesterom: speil, krydderhyller/melhyller. Støvsuger med lader

Gang oppe: hvite skap

Soverom: vegghengt nattbord

Klesrom: kommoder, speil

Gang nede: skap under trapp, messingkurver på vegg

Bad nede: frittstående baderomsskap, gardinholder formet som hånd.

Kjøkken: tre stk grønne hyller, messingkurv på vegg
Alle rom: bilder, kunst og veggur.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og i egen gårdsplass

Solforhold

Godt med sol hele dagen.

Forsikringsselskap

Lo favør

Polisenummer

24811887

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er 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.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er en nyere vedovn i stue, samt en eldre vedovn i 2.etasje. Det er elektrisk varmemefolie stue, spisestue og kjøkken. Det er varmekabler i hall.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kr 18 086

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 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.

Differansen stor differanse i beløpet for 2024 og 2025, jmf vedlegget fra Halden kommune, og årsaken er feil beregning (for høy) i 2024.

Eiendomsskatt

Kr 3 412

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 574 751

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 299 005

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 199, bruksnummer 12 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:

30.06.2015 - Dokumentnr: 590450 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:199 Bnr:21

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for

lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen da dette bygget ble oppført før søknadsplikt i Norge ble innført.

Informasjon fra tilstandsrapport om lovlighet:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det finnes ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

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

Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

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

Det er ikke godkjente rømnings vinduer på 2 etasjen. Etasjehøyde på 2 etasjen ca 2,4m

Etasjehøyde på 1 etasjen ca 2,6m

Uthus og garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Drivhus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det finnes ikke tegninger på bygningen, ikke søknads pliktig bygg.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, med privat stikkvei fra Stenbruddveien og inn til eiendommen med vedlikeholdsansvar. Se vedlagt tinglyste avtale.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg, i tillegg strandssone - Oslofjorden, samt hensynssone bevaring kulturmiljø.

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (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))

108 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 424 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 427 550 (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 108 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke 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, sikringspant og servitutter.

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

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

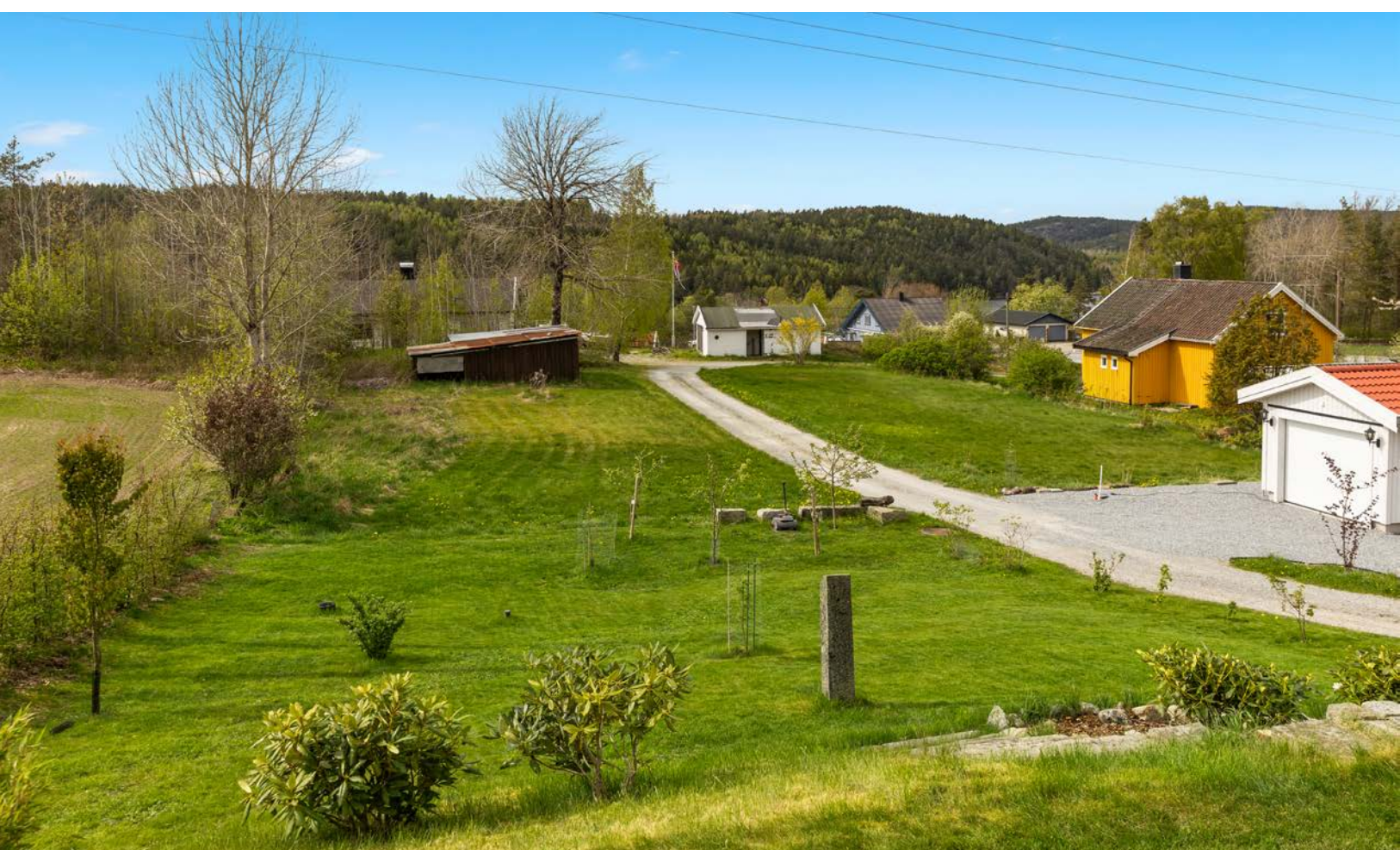
Ansvarlig megler

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

08.05.2025





























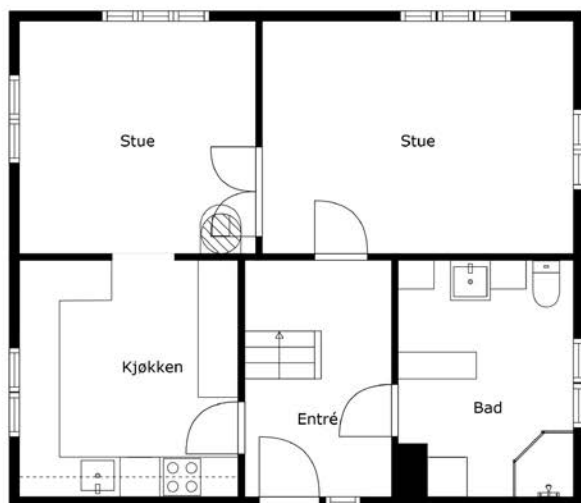




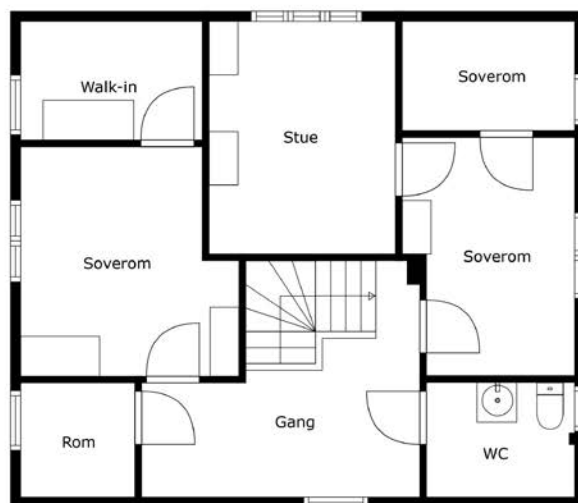








1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etetero

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Selgers egne stemningsbilder



Selger private bilde



Selger private bilde



Selger private bilde



Selger private bilde



Selger private bilde



Selger private bilde



Selger private bilde



Selger private bilde



Selger private bilde



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 199, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 04.05.2025

Oppdragsnr.: 13324-1604

Referansenummer: JL1502

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Boligen vurderes å være i god stand for alder og det er utført betydelige påkostninger på eiendommen i løpet av de siste 10 årene.

Forhold som i rapporten er gitt TG3 bør utbedres som strakstiltak, men også enkelte bygningsdeler som er gitt TG2 bør utbedres på relativt kort sikt, for mer informasjon se i tilstandsvurderingen på de enkelte bygningsdeler.

Eier har fått foretatt undersøkelser for skadedyr/insekter, rapporter for dette er gjennomgått.

Dette gjaldt merker etter borrebiller på gulv og på innvendig trapp, dette ble undersøkt i 2024 og konkludert med at dette er eldre forhold flere 10 år bak i tid, ingen aktivitet i dette nå. Kaldloft ble undersøkt i 2022 for mus og insekter, konklusjon i denne rapporten er at det har vært noe aktivitet fra mus på kaldloftet.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, undertak er utført med su-takplater på opprinnelig bordtro, impregnerte lekter. Takrenner og nedløp av stål, pipe har heldekkende beslag over taket. Yttervegger er oppført med tømmer/plank ut fra byggeåret. Utside er utført og isolert med 50mm og påmontert ny vindsperre samt ny stående utlektet malt bordkledning, nord og øst side i 2015 og sør og vestsiden i 2021-22. Plassbygget takkonstruksjon, undertak med under og påligger av trevirke, ovenpå dette er det montert asfalt impregnerte su-takplater i 2015. Taket er isolert med sagflis i den horisontale delen og er for øvrig uisolert ut fra det som kan sees fra kaldloftet. Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Vinduene er byttet i 2015 på nord og østvegg og i 2021-22 på sør og vestvegg. Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har enkelt glass. Ytterdør er 2 fløyet og har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert ny i 2015, døren har katte luke. Kjellerlem er plassbygget og dør til kjeller er av enkel standard, kjellerlem bygd ny i 2021-22. Det er oppført en terrasse på sørøst side av boligen. Det ble opplyst at det er en gammel brønn under terrassen sørøst for boligen. Trapp til boligen er utført med granittstein. Trapp til kjeller er i trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.
Det er tregulv på alle rom unntatt toalettrom der det er beleg. På vegger og himlinger er det malt panel på alle rom unntatt toalettrom der det er tapet på vegger og i himlingen.
1 etasje.
Det er parkett på gulv i stue, spisestue og kjøkken på underlag med varme folie, beleg på underlag med varmekabler i hall med trapp. På vegger er det malt panel på kjøkken og hall med trapp, tapet på stue og spisestue. I himlinger er det malt panel på kjøkken, spisestue og hall med trapp, malt papp (strek tak) i stue med dekor fra opprinnelig byggeår. Overflater er generelt oppusset etter 2021 og

har liten bruks slitasje.

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

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

Pipe er oppført med teglstein, nytt røykrør av stål montert i 2015. Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn i stue montert ny i 2015, vedovn på 2 etasjen er en eldre ovn men er i orden og kan fyres med.

Det er betong overflater på gulv og synlig grunnmur i kjelleren. Hulltaking ikke nødvendig/mulig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er kun en liten inspeksjonsluke i kjelleren, det er derfor kun en liten del av kryperommet som er synlig.

Innvendig trapp har trehvit overflater, malt rekkverk.

Innvendige dører har malte heltre fyllings dørblad og malte trekarmer med unntak av døren til badet som var ny i 2015 og dør til bod på 2 etasjen som er en plassbygget dør med malt panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom er renoveret i 2015, gjeldende forskrift 2010.

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er fall til sluk på hele rommet, generelt mindre enn 1:100 men godt lokalt fall ved sluket.

Det er plastsluk i rommet med vinylbelegg klemt under klemringen på sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm. Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er utført med laftet tømmer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre eik benkeplate med vask i porselen.

Det er installert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har beleg på gulv og tapet på vegger og i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på vegg.

Rommet er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av målereregler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.

Det er noe kobberrør i kjelleren.

Synlige avløpsrør er i plast. Avløp under kjøkken og bad er ikke synlige for kontroll.

Det skal i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave og ferdigmelding sendt til kommunen være lagt nytt avløp ca 1995 da

Beskrivelse av eiendommen

dette ble tilkoblet kommunalt anlegg.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på stue, spisestue, kjøkken og ett soverom.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, ca 120 liter, ukjent alder.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 13 kurser hvorav 1 stk 32A til garasje, 1 stk 25A til koketopp og 11 stk 15A kurser. Det er ikke oppgitt størrelse på hovedsikringen.
Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er i følge faktura lagt drenering og fuktsikring av grunnmuren langs øst og sørside av boligen i 2021.
På øvrige sider er det ikke kjent om det er lagt noe drenering og det er ikke synlig fuktsikring på grunnmuren.

Grunnmuren er murt med granittstein.
Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot vest, øst for boligen er det brattere terreng og det vil naturlig være en del vanntilsg på denne siden.
Utvendige avløpsrør skal være lagt ny i 1995, det er ikke opplyst om vannledningen også ble byttet da.
Avløp av plast, ukjent type vannledning, rør som kommer opp i gulvet på kjeller er et jernrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av boligen i kommunens arkiver.

Uthus og garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen, ikke søknads pliktig bygg.

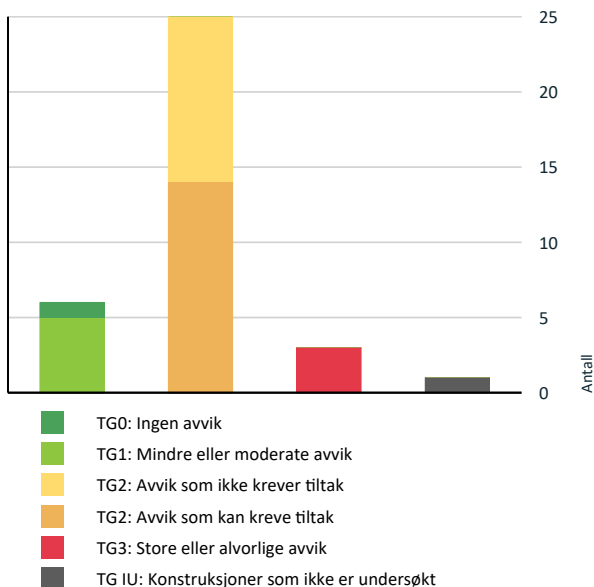
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

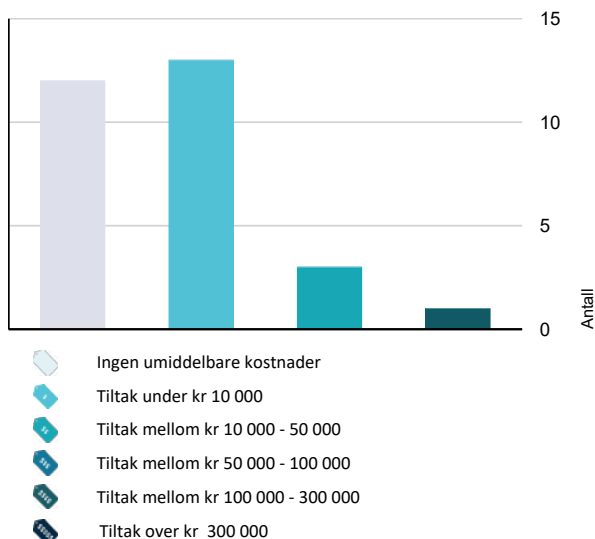
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1912

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny bordkledning og vindsperre inkludert 50mm utlekting og isolering på vest og sørvegg utført i 2021-2022 Vinduer på disse veggene ble også byttet. Bygd ny kjellerlem.
2021	Modernisering	Innvendig oppussing av overflater på gulv, vegger og himlinger på 1 etasjen utført i 2021-2022. Nytt gulv på underlag med varmefolie på stue, spise- og kjøkken. Ny tapet på vegger i stue. Reparert original himling i stue. Fjernet ny panel i himling på spise- og kjøkken slik at det gamle panelet er synlig og malt dette. Montering nytt kjøkken inkludert integrerte hvitevarer. Fjernet ny vegg kledning på kjøkken slik at det gamle panelet er synlig og malt dette. Bygd toalettrom på 2 etasjen.
2015	Modernisering	Ny bordkledning, vindsperre inkludert 50mm utlekting og isolering på øst og nordvegg, vinduer og ytterdør på disse veggene ble også byttet da. Taktekking inkludert takrenner og nedløp byttet. Pipe rehabilitert med stålrør, montert ny vedovn. Bad/vaskerom ble bygd nytt, alt byttet. Nytt elektrisk anlegg i hele boligen.
1995	Modernisering	Nytt utvendig avløpsanlegg, tilkoblet kommunalt anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, undertak er utført med su-takplater på opprinnelig bordtro, impregnerte lekter.
Taket ble inspisert fra stige på taket, det kan derfor være mangler som ikke er oppdaget.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert en manglende takstein inntil kilrenne på nordvest side og en stein som ser ut for å være dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, pipe har heldekkende beslag over taket.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sokkel beslaget på pipen er ikke tilpasset taktekkingen, beslaget ble trolig laget før ny tekking ble lagt. Avviket medfører at det kan drive inn snø og regnvann under beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sokkel beslaget bør tilpasses taktekkingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sokkel beslaget er ikke tilpasset taktekkingen



Sokkel beslaget er ikke tilpasset taktekkingen

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med tømmer/plank ut fra byggeåret.

Utside er utført og isolert med 50mm og påmontert ny vindsperre samt ny stående utlektet malt bordkledning, nord og øst side i 2015 og sør og vestsiden i 2021-22.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget lufting i nedkant på vegger på vest og sørsiden av boligen og vindsperre mellom isolert utforing og opprinnelig kledning i bunn på veggen er ikke ivarettatt. Manglende lufting kan medføre at det oppstår råteskader på kledning og veggkonstruksjon, manglende vindtetting i bunn på veggen kan medføre trekk i isolasjonen slik at denne får redusert effekt.

Det mangler musesperre og klemlekte på vindsperre på øst og nordvegg, avviket medfører at mus kan ta seg inn i boligen og at det kan bli trekk i isolasjonen slik at den mister tiltenkt effekt. Det er ikke laget lufting i toppen på noen av veggene.

Det er kort avstand fra terreng til underkant av vannbrett på østsiden, medfører at vannbrett/kledning tidvis ligger ned i snøen og blir ekstra fuktig på grunn av dette.

Kledningen er montert ned bak trappen, dette medfører økt risiko for råteskader på kledningen.

Beslag som ligger på vannbrett på vegger er montert med oppbrett på beslaget direkte bak bordkledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i bunn på veggene samt ingen luftsirkulasjon i underkant på kledningen, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på vegg konstruksjonen. anbefalt løsning i bygg datablad 542.101 er at beslaget skal legges helt inn på vindsperren slik at vann som kommer inn bak kledningen renner ut i spalte mellom beslaget og underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må det gjøres tiltak for å utbedre luftingen, avvik på beslag og montere musesperre/klemlekte der dette mangler. Kledningen ved trappen bør kuttes slik at den ikke ligger ned under trappen, terreng bør senkes noe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

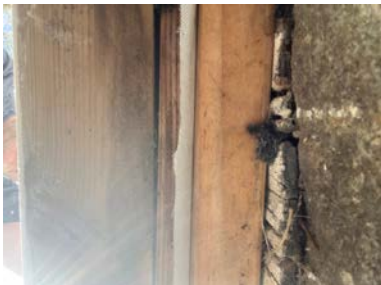
Tilstandsrapport



Det er ikke laget lufting i nedkant på vegg på sør og vestvegg.



Det mangler musesperre og klemløst på vindsperre i nedkant på nord og østvegg.



Vindtetting mot den gamle bordkledningen er ikke tilfredsstillende utført.



Kledningen er montert ned under overkant av trappen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon, undertak med under og påligger av trevirke, ovenpå dette er det montert asfalt impregnerte su-takplater i 2015. Taket er isolert med sagflis i den horisontale delen og er for øvrig uisolert ut fra det som kan sees fra kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke noen lufting av takkonstruksjonen, verken på rafter eller i gavelvegger. Manglende lufting kan medføre skader på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør minimum monteres ventiler på gavler. Kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktkontroll ved pipe som er i bruk



Ingen lufting mot rafter



Ingen lufting på rafter.

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Vinduene er byttet i 2015 på nord og østvegg og i 2021-22 på sør og vestvegg. Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag over vinduer på sør og vest vegg er kun slisset inn i kledningen, avviket kan medføre at kledningen vil få råteskader, anbefalt løsning er at beslaget skal legges helt inn på vindspærren slik at vann som kommer inn bak kledningen renner ut i spalte mellom beslaget og underkant av kledningen. Det er ikke mulig å se hvordan det er tett rundt vinduer ned hensyn til vanninntrenging.

Eier opplyste at det er en glassramme på vindu mot vest på 2 etasjen som tar i karmen og trenger justering.

Det er ingen vinduer på 2 etasjen som tilfredsstiller krav som rømnings vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må beslag løsningen endres og vindu som tar i karm justeres samt tiltak for sikker rømning utføres.

Kostnad vedrørende beslag er medtatt på punktet veggkonstruksjon.

Kostnad for justering og ombygging av vindu for rømning er medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Dører

Ytterdør er 2 fløyet og har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert ny i 2015, døren har katteluke.

Tilstandsrapport

Kjellerlem er plassbygget og dør til kjeller er av enkel standard, kjellerlem bygd ny i 2021-22

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til kjeller tar i karmen og må justeres noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellerlem



Ytterdør med katteluke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en terrasse på sørøst side av boligen.

Det ble opplyst at det er en gammel brønn under terrassen sørøst for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbordene er noe slitt og trenger overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Trapp til boligen er utført med granittstein.

Trapp til kjeller er i trevirke.

INNENDIG

Overflater

2 etasje.

Det er tregulv på alle rom unntatt toalettrom der det er belegg. På vegger og himlinger er det malt panel på alle rom unntatt toalettrom der det er tapet på vegger og i himlingen.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue og kjøkken på underlag med varme folie, belegg på underlag med varmekabler i hall med trapp.

På vegger er det malt panel på kjøkken og hall med trapp, tapet på stue og spisestue. I himlinger er det malt panel på kjøkken, spisestue og hall med trapp, malt papp (strek tak) i stue med dekor fra opprinnelig byggeår. Overflater er generelt oppusset etter 2021 og vurderes å ha kun normale bruksmerker.

Tilstandsrapport



Himling i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i spisestue utgjør 23mm målt i hele rommet, her er også avvik på mellom 10 og 20mm på en avstand på 2 meter.

Planavvik på kjøkken utgjør 20mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom mot vest utgjør 17mm målt i hele rommet, her er også avvik på mellom 10 og 20mm på en avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

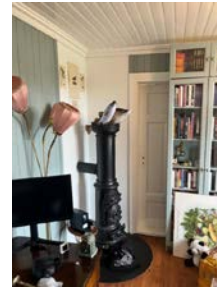
Pipe er oppført med teglstein, nytt røykrør av stål montert i 2015.

Pipen har heldekkende beslag over tak.

Vedovn i stue montert ny i 2015, vedovn på 2 etasjen er en eldre ovn men er i orden og kan fyres med.



Sotluke



Ovn på 2 etasjen har ikke vært i bruk av nåværende eiere.



Ovn på 1 etasjen

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er betong overflater på gulv og synlig grunnmur i kjelleren. Hulltaking ikke nødvendig/mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er noe fukt innsig i sørøstre hjørne i kjelleren, ellers normale forhold med tanke på alder og byggemetode.

Det er plassert en luftavfukter i kjelleren som har vært benyttet over en tid og det er ingen typisk kjeller lukt og lav fuktnivå i luften og i treverket i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å hindre fukt innsig i kjelleren.

Ytterligere undersøkelse anbefales for å avklare hva som må gjøres, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe fukt i hjørne mot sørøst i kjelleren.



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er kun en liten inspeksjonsluke i kjelleren, det er derfor kun en liten del av kryperommet som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Ut fra det som er synlig fra inspeksjonsluken er det lagt nye stubbeloftplater og det er lagt ut et lag med løs leca (lecauler) i arealet, det er ikke mulig å se om dette gjelder hele arealet og om det er lagt plast på grunnen.

Hele krypkjeller er ikke tilgjengelig og det er ikke lufte ventiler på arealet.

Terreng på østsiden har fall inn mot muren, det øker risikoen for at det kan komme vann inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør lages bedre inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak for å bedre ventileringen og etablere fall på terreng bort fra muren anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt fra luke i vegg i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp har trehvide overflater, malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på trapp er lavere enn 90 cm som er dagens krav og åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav, det er liten frihøyde i trappen og det mangler håndlist på vegg, det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at avvikene må utbedres, men det anbefales å gjøre tiltak av sikkerhetsmessige grunner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lavt rekkverk.



Store åpninger i rekkverket.



Lav frihøyde.



Mangler håndlist på vegg.

Innvendige dører

Innvendige dører har malte heltre fyllings dørblad og malte trekarmer med unntak av døren til badet som var ny i 2015 og dør til bod på 2 etasjen som er en plassbygget dør med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører er noe vindskeve og tetter dårlig mot karmen.
Dør mellom stue og spisestue er 2 fløyet og det mangler skåtelås på på toppen av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas noe justeringer og tilpasninger om dørene skal tette bedre mot karmen og det må monteres ny skåtelås.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er renovert i 2015, gjeldende forskrift 2010.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er baderomspalter med flisdekor på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er beskrevet i monterings anvisninger at det skal være minst 60mm fra gulv til underkant av veggplater, dette er ikke ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

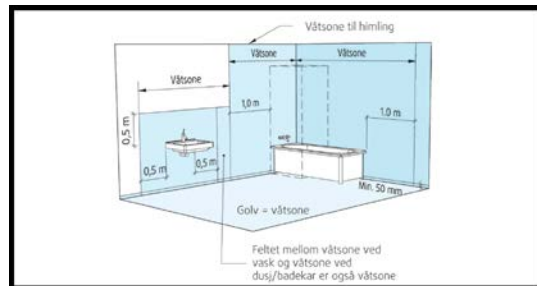
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



Omfang våtsone



Avstand fra gulv til underkant av veggplate mindre enn 60mm.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er fall til sluk på hele rommet, generelt mindre enn 1:100 men godt lokalt fall ved sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med vinylbelegg klemt under klemringen på sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke laget oppbrett på belegg rundt rør gjennomføringer i gulvet. Avviket medfører at vann kan komme inn under belegget om det oppstår en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Anbefaler å utbedre rørgjennomføringene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke oppbrett på belegg rundt rør



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler en del på dusjkabinettet som medfører at det ene glasset ikke sitter fast slik det skal.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Delen som er ødelagt/mangler må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger rundt rommet er utført med laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

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

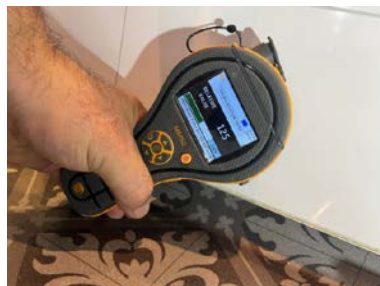
Det ble foretatt fuktsøk på overflater i våtsoner uten å finne tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre eik benkeplate med vask i porselen.
Det er installert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade må utbedres eller sokkel byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Noe fuktsvelling på sokkel.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betjenings bryter på avtrekkshette er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kan limes fast

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Betjenings bryter

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger og i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på vegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

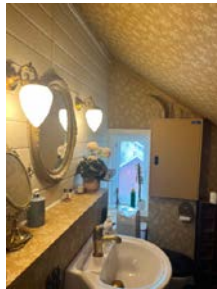
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet. Det er noe kobberrør i kjelleren.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke mulig å se om det er montert tettemuffer mellom varerør og vannledningen på kjøkkenet. Manglende tettemuffe vil medføre at vann lekker ut på kjøkken istedenfor å ledes til fordelerskapet på badet. Manglende merking av rørkurser medfører ekstra arbeid om det skal gjøres noe på anlegget, en må da finne ut hvilket rør som går hvor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør undersøkes ytterligere om det er montert tettemuffer på vannledninger til kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast. Avløp under kjøkken og bad er ikke synlige for kontroll.

Det skal i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave og ferdigmelding sendt til kommunen være lagt nytt avløp ca 1995 da dette ble tilkoblet kommunalt anlegg.

Avløp fra kjøkken er i følge opplysninger i faktura tilkoblet avløpsanlegget da kjøkkenet ble renoverert i 2021-22

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakpunkt på anlegget, dette medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Avløpsanlegget fra kjøkken og bad er ikke synlige for vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kloakklufting over tak

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på stue, spisestue, kjøkken og ett soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler ventiler på to av soverommene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 120 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 13 kurser hvorav 1 stk 32A til garasje, 1 stk 25A til koketopp og 11 stk 15A kurser. Det er ikke oppgitt størrelse på hovedsikringen.

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.

2015 Hele anlegget er byttet etter 2015 i følge opplysninger fra eier.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider med anlegg for gulvvarme på kjøkken, stuer og toalettrom, datert 5.10.21

Det er fremvist samsvarserklæring på nytt anlegg til garasje, sikringsskap, lys, brytere, stikk og fotocelle, datert 21.4.22

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?

Tilstandsrapport

Nei DLE utført kontroll i 1999 Ingen avvik registrert da.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ledninger til varmtvannsbereider er ikke festet, det henger en kveil med ledninger på veggen ved bereideren.

Forholdet må utbedres.

For øvrig ble det ikke funnet åpenbare feil på anlegget som tilsier TG3, men jeg er ikke utdannet på dette området og anbefaler derfor en full kontroll på anlegget.

Kostand for kontroll og utbedring av kabler til varmtvannsbereider er medtatt, ikke eventuelle andre mangler etter en kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er i følge faktura lagt drenering og fuktsikring av grunnmuren langs øst og sørside av boligen i 2021. På øvrige sider er det ikke kjent om det er lagt noe drenering og det er ikke synlig fuktsikring på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kommer inn litt vann i kjeller på sørsiden av boligen, til tross for at det er lagt drenering og fuktsikring på grunnmuren der i 2021.

På nord og vest side er det ukjent om det er noen form for drenering og det er ikke synlig noe utvendig fuktsikring på grunnmuren.

Det er ikke synlige tegn til at det kommer inne fukt i kryperommet, men dette kan ikke inspiseres annet en fra en lite luke i kjelleren og observasjon er dermed svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør undersøkes om det er etablert drenering og fuktsikring på nord og vestvegg, ytterligere tiltak for å hindre vann inn i kjeller på sørside bør utføres. Det har av dagens eiere blitt benyttet avfukter i kjelleren og fuktnivå i trevirke er derfor lavt. Avhengig av ønsket bruk av kjelleren må det vurderes tiltak. Avfukter bør fortsatt benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt i bunn på vegg mot sør.



Målt i gulvbjelke midt i kjelleren.



Målt i himling ved nordvegg.



Noe vann innsig i sørøstre hjørne på kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er murt med granittstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har noe normale sprekker og enkelte løse fuger.

Topp på grunnmuren er noe ujevn som normalt på slike murer, det kan være vanskelig å oppnå god tetting for mus på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør jevnlig kontrolleres at tetting mellom grunnmur og underkant av vegg er i orden, mus kan klare å finne åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe løsnet stein rundt vindu, noen fuger er utbedret.



Musebørster er montert, disse bør kontrolleres jevnlig.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå lett mot vest, øst for boligen er det brattere terreng og det vil naturlig være en del vanntilsg på denne siden.

Vurdering av avvik:

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

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

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

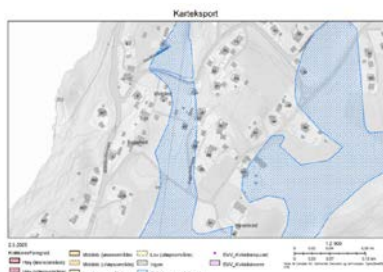
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør anlegges fall vekk fra grunnmuren rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør skal være lagt ny i 1995, det er ikke opplyst om vannledningen også ble byttet da.

Avløp av plast, ukjent type vannledning, rør som kommer opp i gulvet på kjeller er et jernrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å foreta ytterligere undersøkelser for alder og type vannledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Uthus og garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet og med tanke på alder.

Vedlikehold

Bygningen har noe behov for utbedringer og vedlikehold.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på punktfundamenter og har gulv av grus/jord.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med stående malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer, noe bordtro undertak, taket er tekket med metall plater. Takrenner og nedløp av stål.

Plassbygde labankdører. Enkel standard.

Bygningen har behov for diverse utbedringer.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Drivhus med aluminiumsprofiler som konstruksjon og stive plast plater på vegger og tak.

Vedlikehold

Enkel standard, normal stand.

Beskrivelse

Konstruksjon er utført med natur elokserte aluminiumsprofiler og stiv plast i vegger og tak.

Det er 1 takvindu og dør i samme utfrelse.

Normal enkel standard.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Bygningen har en god standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er ny og i god stand

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk med vindsperrerduk som er kledt på utside med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjon er utført med selvbærende prefabrikkerte takstoler som er teknet med betongstein som på boligen, undertak er utført med OSB plater, takrenner og nedløp av stål. Isolert garasjeport i stål med fjernbetjent åpner, vindu har 2 lags glass og trekarm. Det er innlagt strøm og lys og det er montert lader for elbil.

Det er fremlagt vannledning, men denne er ikke tatt i bruk.

Bygningen er ny og i god stand.

Eier opplyser at det ved sterk vind kan drive inn litt vann under garasjeporten.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 540 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Uthus og garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Uthus og garasje	Kr.	180 000

Drivhus

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	440 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

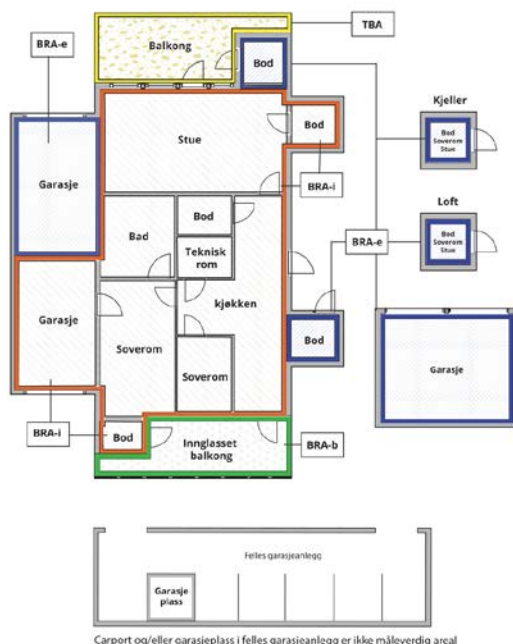
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
2 Etasje	53			53		4	57
1 Etasje	62			62	13		62
Kjeller		8		8			8
Krypkjeller							
SUM	115	8			13	4	127
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang med trapp, Toalettrom, Soverom, Alkove, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Bod		
1 Etasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal oppgitt som BRA-e er uinnredet kjeller, kun rommet med ytterdør har målbart areal. Totalt gulv areal i kjeller utgjør ca 18M2

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav høyde.

Areal på toalettrom er ikke medtatt på grunn av måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjente rømnings vinduer på 2 etasjen.

Etasjehøyde på 2 etasjen ca 2,4m

Etasjehøyde på 1 etasjen ca 2,6m

Uthus og garasje

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)				
Etasje		22		22	23	4	26
SUM		22			23	4	26
SUM BRA	22						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen har ikke målbart areal på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen, ikke søknads pliktig bygg.

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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

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 tak høyde?

☐ 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	111	12
Uthus og garasje	0	22
Drivhus	0	0
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Britt Marie Bye	Kunde
	Ann-Julie Skarpmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	199	12		0	1258.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stenbruddveien 15

Hjemmelshaver

Skarpmo Ann-Julie, Bye Britt Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med utsikt ut mot Fagerholt. Det er ca 3 km til Risum med butikker, bensinstasjon, cafe, nye Kongeveien skole, Risum ungdomsskole golfbane og Fredriksten Festning. Ca 4 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023 Områdenavn BA74. Retningslinjer, strandsone-Oslofjorden. Bevaring kulturmiljø.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrått terreng med helning mot nordvest og er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning med hekke planter, prydbusker og plantebed, gruset kjørevei/innkjørsel og parkeringsplass ved ny garasje. Terrasser er oppført på sørøst side av boligen og på nordvest side av uthuset.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst bestemmelser om vei til eiendommen over nabogrunnen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 137 300	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
720 919	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LO favør	24811887			
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Elvia	02.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	12.05.2021		Gjennomgått	13	Nei
Grunn og lednings kart	02.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigmelding	13.07.1995		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	02.12.2024		Gjennomgått	6	Nei
Brannforebyggende enhet	02.12.2024	Siste tilsyn utført 24.8.22 Siste feiing utført 25.10.18	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	02.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
NVE	02.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Rapport fra Rentokil	09.12.2024		Gjennomgått	9	Nei
Rapport fra Pelias	08.07.2022		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JL1502>

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.	
1101240151	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt Marie Bye	Ann-Julie Skarpmo
Gateadresse	
Stenbruddveien 15	
Poststed	Postnr
HALDEN	1765
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	LOFavør
Polise/avtalnr.	24811887

Document reference: 1101240151

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier bad nede: Faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad: Isolert, rettet opp, osb plater og våtromsplater på vegg. Nytt bjelkelag, isolert, sponplater, varmekabler og støp med belegg på gulv. Panel i tak med spotter. Nytt rør i rør system og alt rørlegger arbeid. Toalettrom oppe: Kun faglært. Varmekabler og støpt gulv + belegg. Installert vann og avløp, toalett og vask. Tapetsert og malt vegger.
Arbeid utført av	Bad nede forrige eier: Nordsjø ide og design, Kristian Norling, Johansen rør. Toalettrom oppe: Comfort og Magne Karlsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad nede forrige eier: Alt nytt.
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert vann og avløp på toalettrom oppe.
Arbeid utført av	Comfort via Magne Karlsen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt fukt i hjørnet i grovkjeller mot åker/krypkjeller. Drenert og lagt knotteplast på vegg ved inngangsparti og vegg mot åker i 2021 og 2022, og det har blitt bedre men ikke helt borte.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utett fasade mot åker før vi fjernet eternitt og byttet kledning i 2021/2022. Problemet ble utbedret av fagfolk. Kommer litt vann inn under garasjedør når det blåser og regner kraftig rett på døra.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, gulv er over 110 år gammelt og skjevt.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Råte under vindu på kjøkken på grunn av utett kledning/vindu. Snekkere byttet del av tømmerkasse, kledning og panel innvendig på området som var angrepet og sjekket også alle vinduer da de byttet vinduer og kledning på vegg mot åker og vegg mot front. Kledning på vegg mot hage og inngangsparti ble byttet av forrige eier. Det var noen mus i huset vinteren 2021/2022 da huset var ubebodd og ble pusset opp. Vi utbedret etter konsultasjon med PELIAS i 2022, og problemet forsvant. (Det er snakk om ca 3-4 mus som vi fikk tatt i feller da vi flyttet inn vinteren 2022). Det kom igjen 3-4 skogmus inn under kjøkkenbenk høst 24, og vi tettet utvendig med musebørste der hvor det var mulig. (fikk i utgangspunktet beskjed om at man ikke trengte musebørste på denne typen kledning). Ikke kommet inn mus etter dette. Ingen skader på bygning som vi eller PELIAS har sett.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Trukket strøm ned til garasje. Installert elbillader. En del nye stikkontakter, lysbrytere og lamper i hele huset. Nytt opplegg på kjøkken. Varmefolie på begge stuer og kjøkken, varmekabler på toalettrom i 2.etasje. Forrige eier: Alt elektrisk nytt i 2015 fra stolpe, nytt sikringskap. 3 fas
Arbeid utført av	Rikelektro. Forrige eier: Riis elektro as.

Filer

Samsvarserklæring.pdf Samsvarserklæring.pdf 5401630.pdf 5450800.pdf 6251688.pdf 5450815.pdf

5450800.pdf Stue gang.pdf Peisstue.pdf Kjøkken.pdf Varmekabel bad.pdf Risikovurdering.pdf

Sluttkontroll.pdf Samsvarserklæring.pdf Peisstue.pdf Kjøkken.pdf Varmekabel bad.pdf

Risikovurdering.pdf Sluttkontroll.pdf 6600974.pdf 3766006.pdf 1615541.pdf 1478029.pdf

1600116.pdf 1600117.pdf 1616608.pdf 3104249.pdf 3000569.pdf Risiko.pdf Kursfortegnelse.pdf

Sluttkontroll.pdf PRODUKTINFO VNR 6251680.PDF PRODUKTINFO VNR 6251680.PDF

PRODUKTINFO VNR 5450341.PDF PRODUKTINFO VNR 5450340.PDF PRODUKTINFO VNR 3284012.PDF

PRODUKTINFO VNR 1716920.PDF PRODUKTINFO VNR 1654878.PDF PRODUKTINFO VNR 1654722.PDF

PRODUKTINFO VNR 1609789.PDF PRODUKTINFO VNR 1609645.PDF PRODUKTINFO VNR 1405901.PDF

- 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	Sluttkontroll etter oppussing.
-------------	--------------------------------

Filer

Sluttkontroll.pdf Sluttkontroll.pdf

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader i garasje.
-------------	------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

- 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, kun av faglært
Beskrivelse	Magne Karlsen byttet kledning, isolerte og byttet vinduer på vegg mot åker og vegg mot front i 21/22. Husgarasjene satte opp garasje i 2022. Graving, betong og snekkere via de. Mangler 1 strøk maling på garasje. Sjur Haugland bygget veranda og verandatrapp i 2022. Forrige eier brukte Jon Stabekk: Isolert, ny kledning nye vinduer på 2 vegger. Ny lagt tak, sutak lekter og ny takstein 2015.
Arbeid utført av	Magne Karlsen, Husgarasjene, Sjur Haugland, Jon Stabekk

- 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

Bygget toalettrom i 2.etasje. Usikker på om dette er søknadspiktig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Ikke søknadspiktig garasje pga liten størrelse, men kjenner ikke til om man skal ha tillatelse.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PELIAS undersøkte for mus i 2022, med konklusjon om angrep høst/vinter 21/22. Rentokil undersøkte gamle skader fra borebille, men konkluderte med at dette var flere tiår gammelt.

Filer

[1000226534_202207081010_Servicerapport_100.pdf](#)

[Gen. besiktigelsesrapport, v8-General inspection-2481188700009.pdf](#)

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

Beskrivelse

Avtale om bygging av veranda mot naboeiendom.

Dokumenter

[faktura_2022_10048.pdf](#)

[30791-1213.pdf](#)

[30791-1222.pdf](#)

[30791-1223.pdf](#)

[30791-1224.pdf](#)

[30791-1229 \(13\).pdf](#)

[30791-1232 \(1\).pdf](#)

[30791-1238.pdf](#)

[30791-1237.pdf](#)

[30791-1240.pdf](#)

[30791-1241.pdf](#)

[30791-1242.pdf](#)

[30791-1246.pdf](#)

[30791-1245.pdf](#)

[30791-1247.pdf](#)

[30791-1254.pdf](#)

[30791-1257.pdf](#)

[30791-1252.pdf](#)

[30791-1258.pdf](#)

[30791-1264.pdf](#)

[30791-1271.pdf](#)

[Faktura-10171.pdf](#)

[Ann-julie.pdf](#)

[Faktura-1371.pdf](#)

[Faktura-1363.pdf](#)

[Faktura-1370.pdf](#)

[Faktura-1353.pdf](#)

Document reference: 1101240151

Tilleggs kommentar

Oppussing utført av oss i 2021/2022 som ikke er nevnt tidligere i dokumentet: Gulvvarme, parkett, tapet/maling og utbedring av tak i stuer og kjøkken i 1.etasje. Nytt kjøkken med alle hvitevarer og elektrisk. Spesiallaget listverk identisk med gammelt listverk på stuer og kjøkken. Satt inn lufteventiler i begge stuer. Nytt dusjkabinett på bad nede. Malt gang nede. Pusset og oljet alle gulv i 2.etasje. Pusset og malt alle vegger i 2.etasje. Bygget toalettrom og spesiallaget ny dør. Satt inn lufteventil på soverom mot åker. Trukket vannledning fra husvegg ved bad ned til garasje, men ikke koblet til vann. Installert trådløs Aqua-alarm i kjeller (på utevanning).

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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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: 1101240151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Marie Bye	b3329c9805946784846a4 8caaf3b3fcc91fc324a	22.04.2025 17:17:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Julie Skarpmo	93ddf5efb2b1420427d781fe 9d863e74f936c3c5	22.04.2025 14:54:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

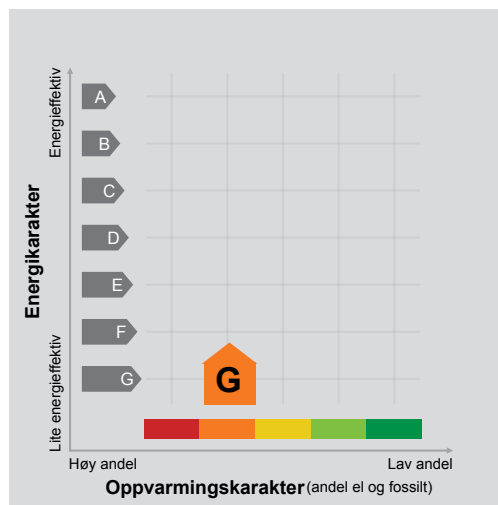
Document reference: 1101240151

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

ENERGIATTEST



Adresse	Stenbruddveien 15
Postnummer	1765
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	199
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145127580
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114325
Dato	03.05.2025



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

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

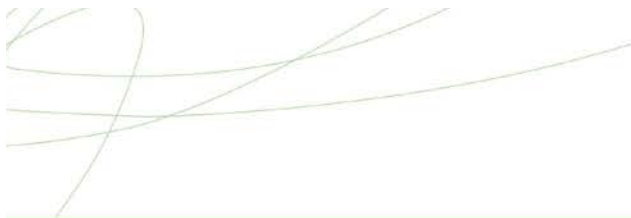
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Følg med på energibruken i boligen

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Montering tetningslister

- Vask med fulle maskiner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1912
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 115
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Stenbruddveien 15

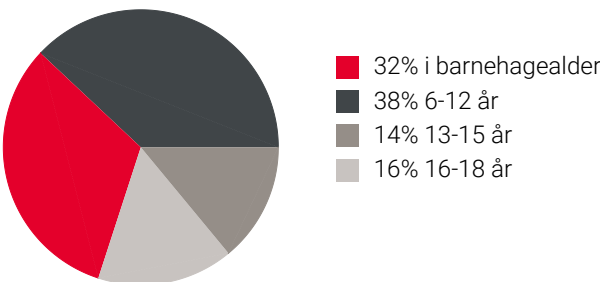
Offentlig transport

🚶 Fagerholt Linje 302	3 min 🚶 0.3 km
🚆 Halden stasjon Linje RE20	12 min 🚆 9.5 km

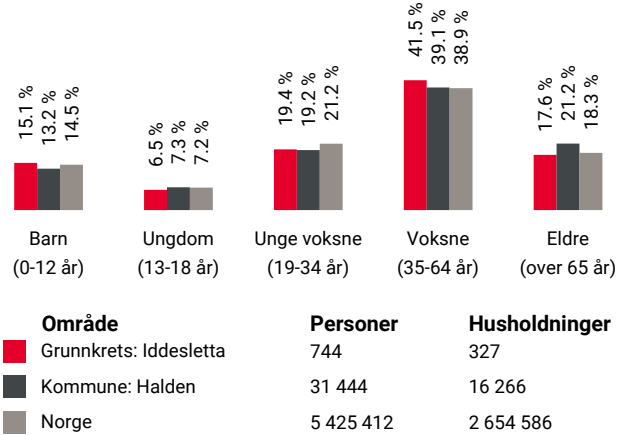
Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 71 elever, 6 klasser	11 min 🚶 8.4 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 520 elever, 21 klasser	11 min 🚶 8.6 km
Tistedal skole (1-7 kl.) 312 elever, 15 klasser	13 min 🚶 10.2 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	10 min 🚶 8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	13 min 🚶 10.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 🚶 7.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	13 min 🚶 9.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

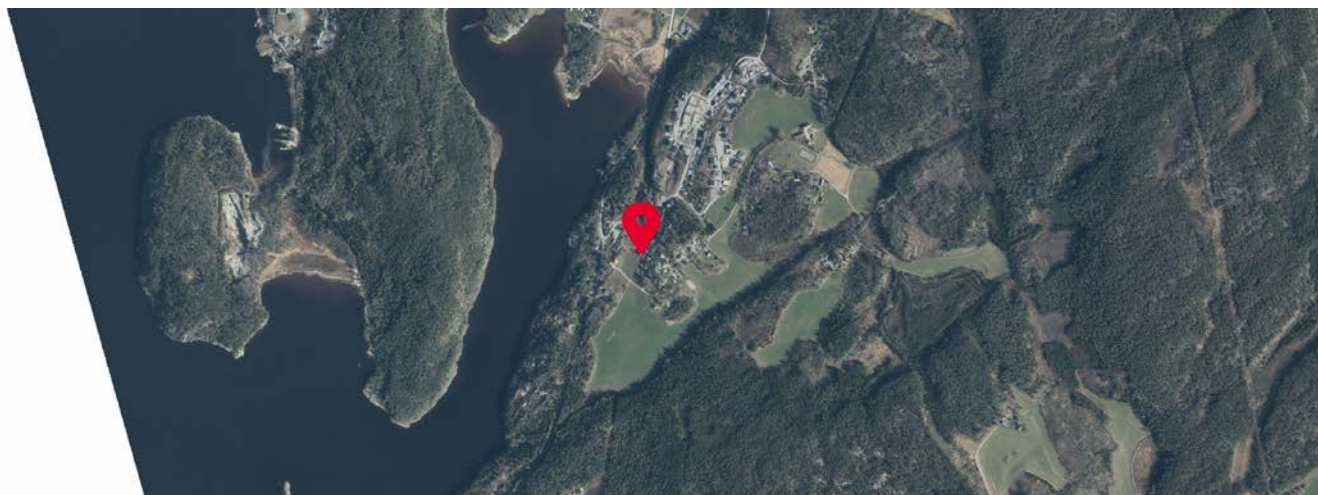
Nordby gårdsbarnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 🚶 3.7 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 🚶 4 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 🚶 7.6 km

Dagligvare

Kiwi Risum	8 min 🚶
Rema 1000 Risum Post i butikk	9 min 🚶 7.5 km

Sport

⚽ Ystehede nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	6 min 🚶 4.9 km
⚽ Aspedammen stadion Fotball	9 min 🚶 8.1 km
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	12 min 🚶
🏊 Nivå Trening	12 min 🚶



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 2. desember 2024 14:44
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Stenbruddveien 15 (1101240151) (gjelder saksnummer 5437051)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Ann-Julie Skarpmo
Adresse: Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN
Målnummer: 7359992905932857

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1999
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

02. desember 2024 kl. 12:53 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	199	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	22 784,10 kr
Eiendomsskatt	3 411,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	15 636,03 kr
Sum	46 705,70 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1109300 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 328,00 kr	1 663,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Fjorårets vannforbruk	132 m3	29,18 kr	1/1	0 %	3 851,10 kr	3 851,10 kr
A kto vann innev. år	132 m3	29,18 kr	1/1	0 %	3 851,10 kr	1 925,55 kr
Innbet. forskudd vann	-219 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-6 389,32 kr	-6 389,30 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	132 m3	47,53 kr	1/1	0 %	6 273,30 kr	6 273,30 kr
A kto avløp innev. år	132 m3	47,53 kr	1/1	0 %	6 273,30 kr	3 136,65 kr
Innbet. forskudd avløp	-218.97 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-10 406,55 kr	-10 406,60 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	18 086,15 kr	5 706,80 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.12.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	199	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237913579

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145127580

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Contura	Contura
2 etasje	Vedovn	Mustad	Mustad

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.08.2022	Tilsyn	25.10.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237913579

BruksenhetId 237913636

Bygningstype

Unummerert

Bygningsnummer 145127572

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237913636.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	199	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 259 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	1 259 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA74	
	Delareal	1 259 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	



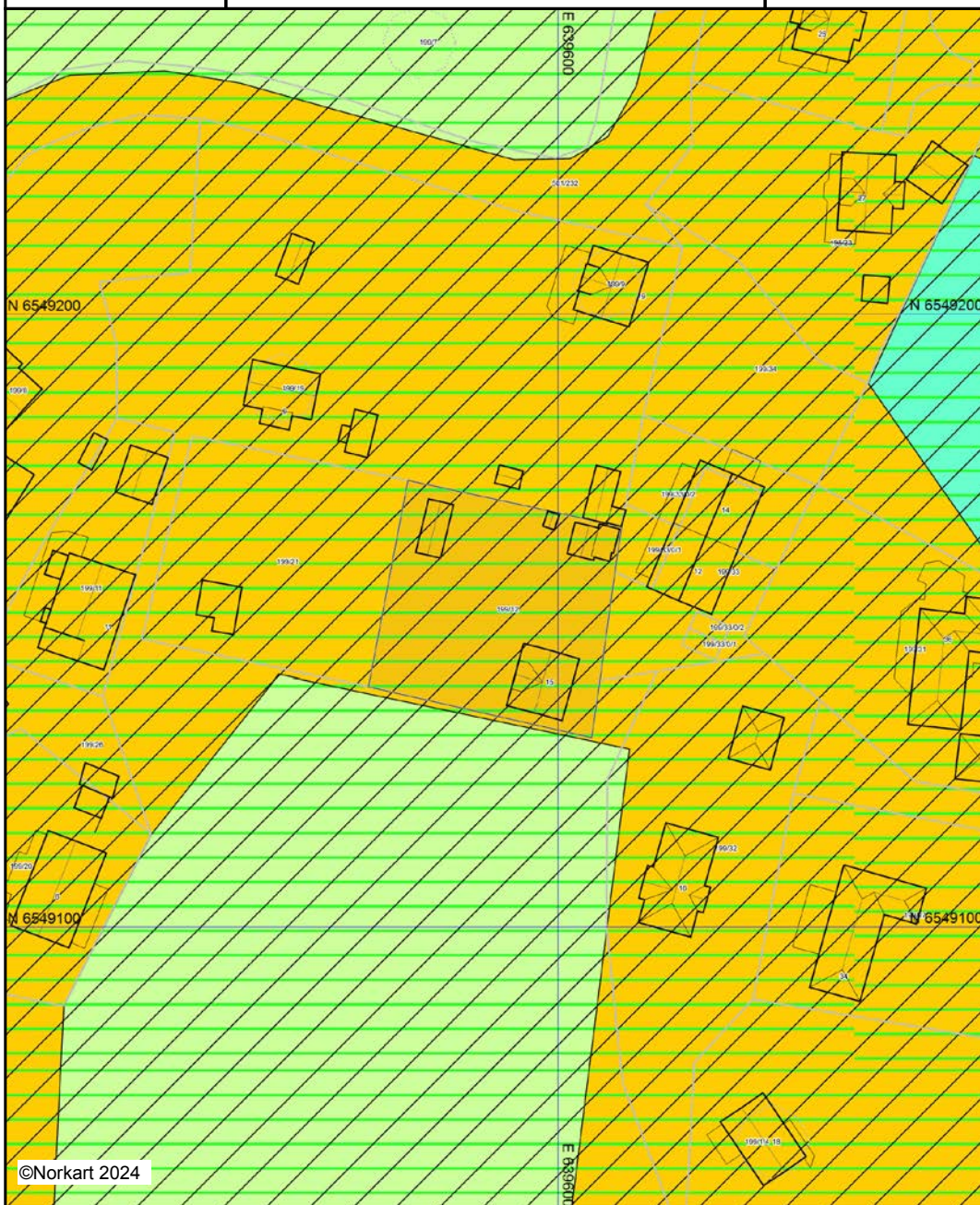
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 199/12
Adresse: Stenbruddveien 15
Utskriftsdato: 02.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>
	Grense for retningslinjeområde
	Nye retningslinjeområder SOSI 4.0
	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Byggegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	<i>Bygningsmessige anlegg</i>
	Vegg frittstående
	<i>Bygninger</i>
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	199	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN								

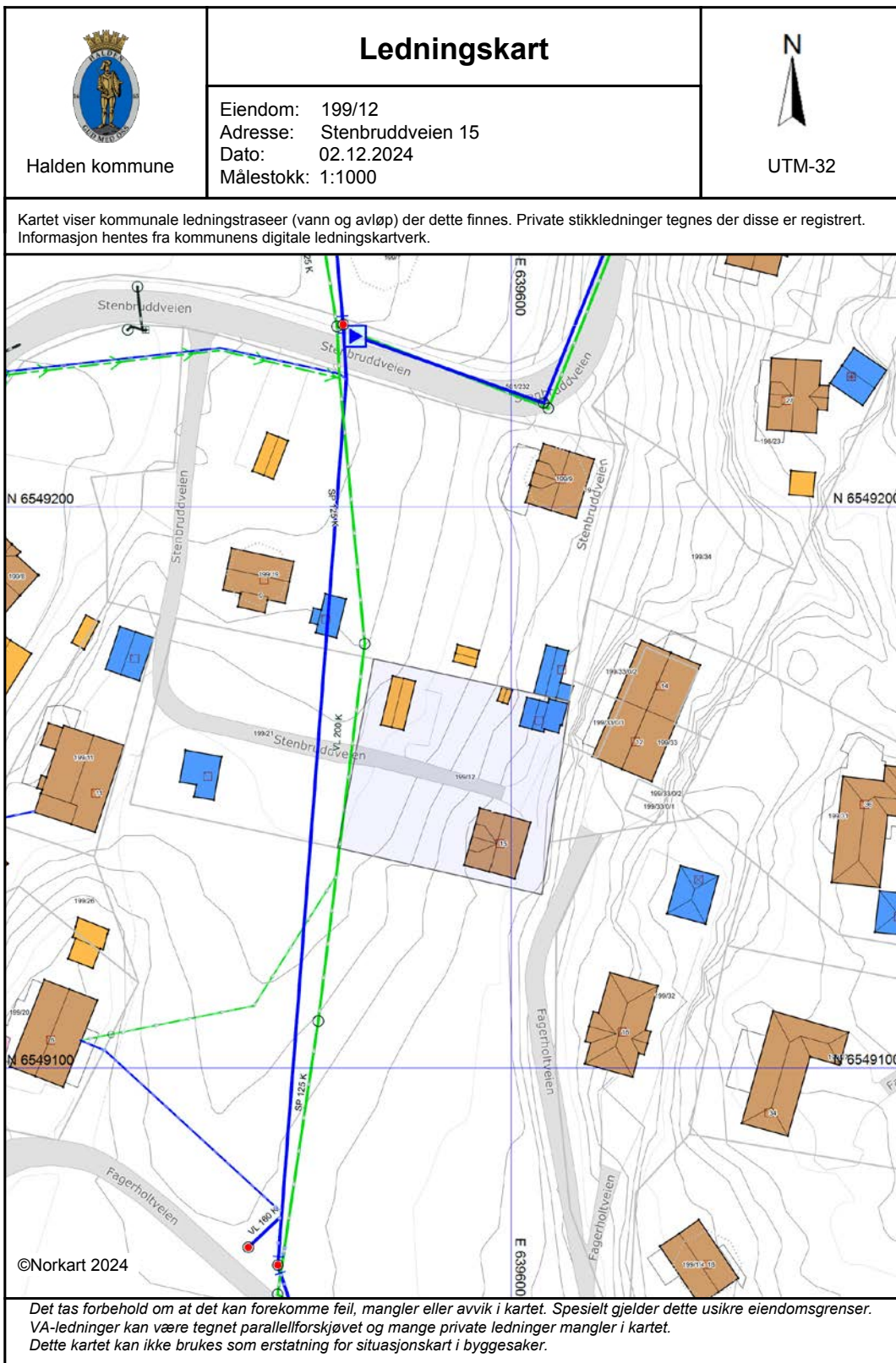
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
12010781	776	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	220

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

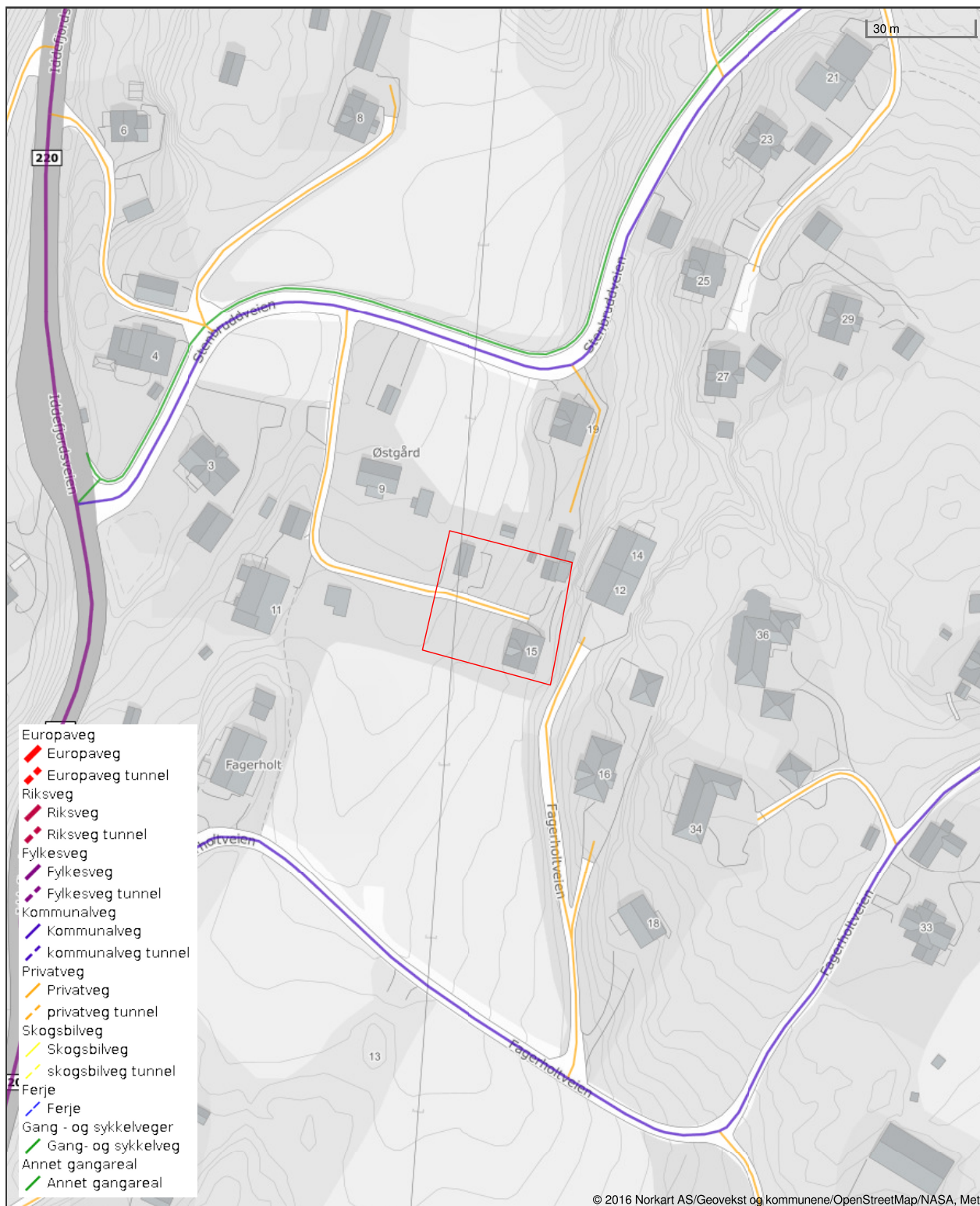
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Vegstatuskart for eiendom 3101 - 199/12//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 199, Bruksnr 12	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	701 Iddesletta
Veiadresse:	Stenbruddveien 15, gatenr 6390	Valgkrets:	6 Idd
	1765 Halden	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solhøi	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.01.1911	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 258,8 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/199/12	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 07.10.2020 Matrikkelført: 07.10.2020		Berørt	3101/199/1	0,0
			Berørt	3101/199/12	0,0
			Berørt	3101/199/31	0,0
			Berørt	3101/199/32	0,0
			Berørt	3101/199/33	0,0
			Berørt	3101/199/34	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 07.10.2020 Matrikkelført: 07.10.2020		Berørt	3101/199/1	0,0
			Berørt	3101/199/12	0,0
			Berørt	3101/199/31	0,0
			Berørt	3101/199/33	0,0
			Berørt	3101/199/34	0,0
Seksjonering	Forretning: 07.10.2020 Matrikkelført: 07.10.2020		Avgiver	3101/199/33	-443,8
			Berørt	3101/199/1	0,0
			Berørt	3101/199/12	0,0
			Berørt	3101/199/31	0,0
			Berørt	3101/199/34	0,0
			Mottaker	3101/199/33/0/1	106,7
			Mottaker	3101/199/33/0/2	337,1
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/199/12	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 27.12.2012 Matrikkelført: 27.12.2012		Berørt	3101/199/1	0,0
			Berørt	3101/199/12	0,0
			Berørt	3101/199/21	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 27.12.2012 Matrikkelført: 27.12.2012		Berørt	3101/199/1	0,0
			Berørt	3101/199/12	0,0
			Berørt	3101/199/21	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 30.11.2012 Matrikkelført: 28.12.2012		Avgiver	3101/199/1	-959,9
			Berørt	3101/199/12	0,0
			Berørt	3101/199/21	0,0
			Berørt	3101/199/27	0,0
			Berørt	3101/199/31	0,0
			Berørt	3101/199/32	0,0
			Mottaker	3101/199/33	959,9
Skylddeling	Forretning: 26.09.1972 Matrikkelført: 26.09.1972		Avgiver	3101/199/12	-1 261,0
			Mottaker	3101/199/21	1 261,0
Skylddeling	Forretning: 25.01.1911 Matrikkelført: 25.01.1911		Avgiver	3101/199/1	-1 259,0
			Mottaker	3101/199/12	1 259,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stenbruddveien 15	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145127580			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145127572			Antall etasjer:		

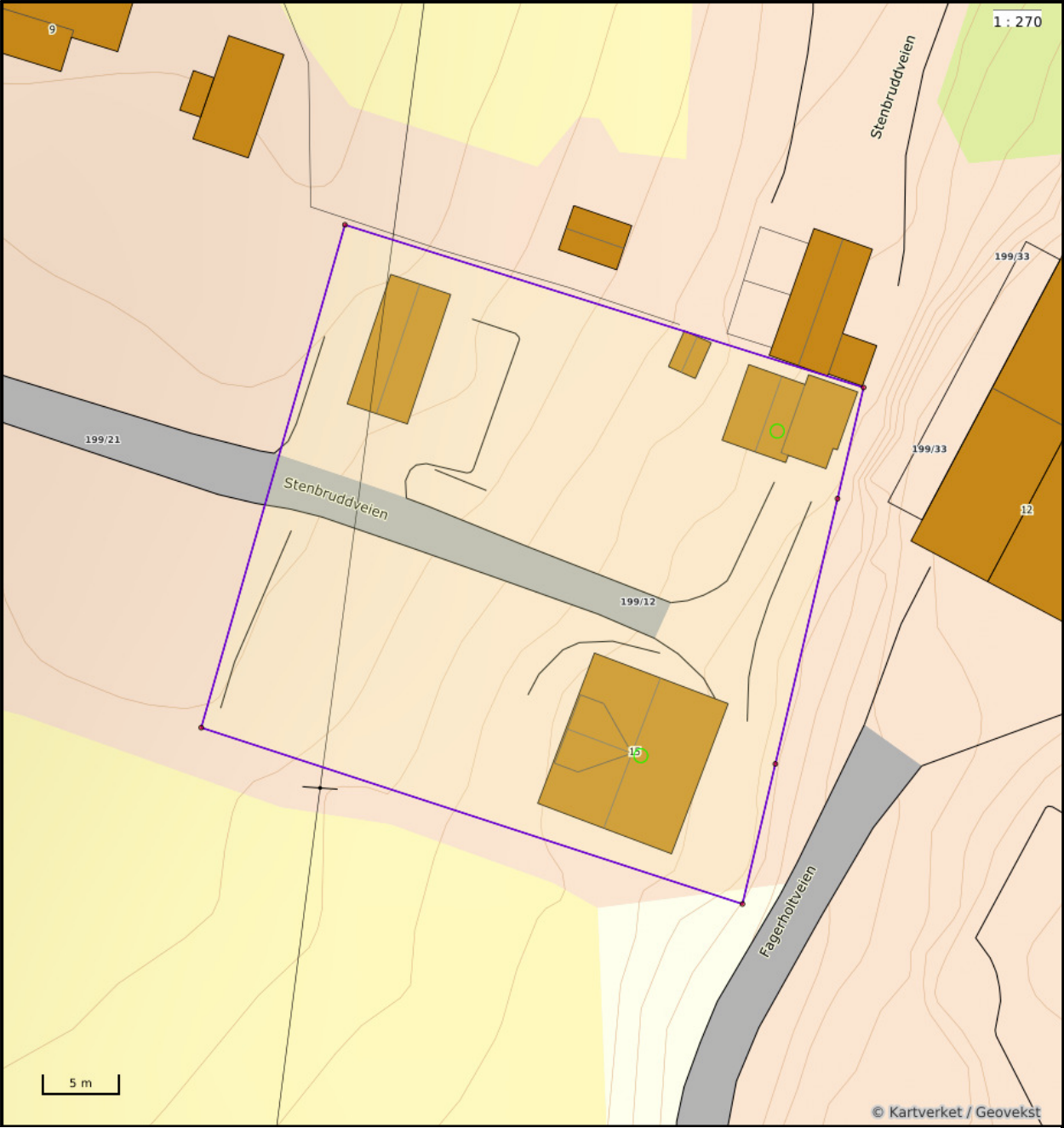
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

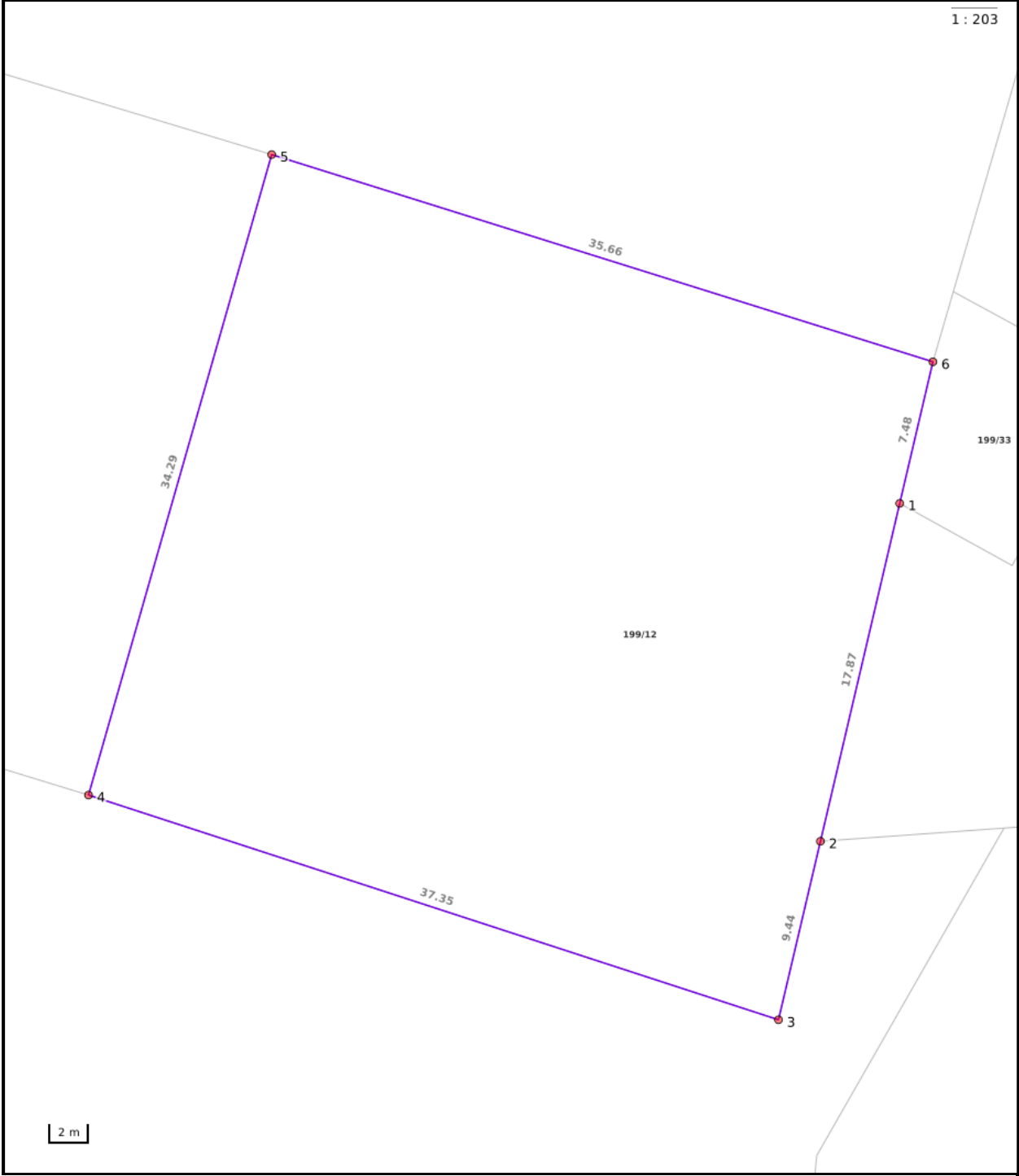
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

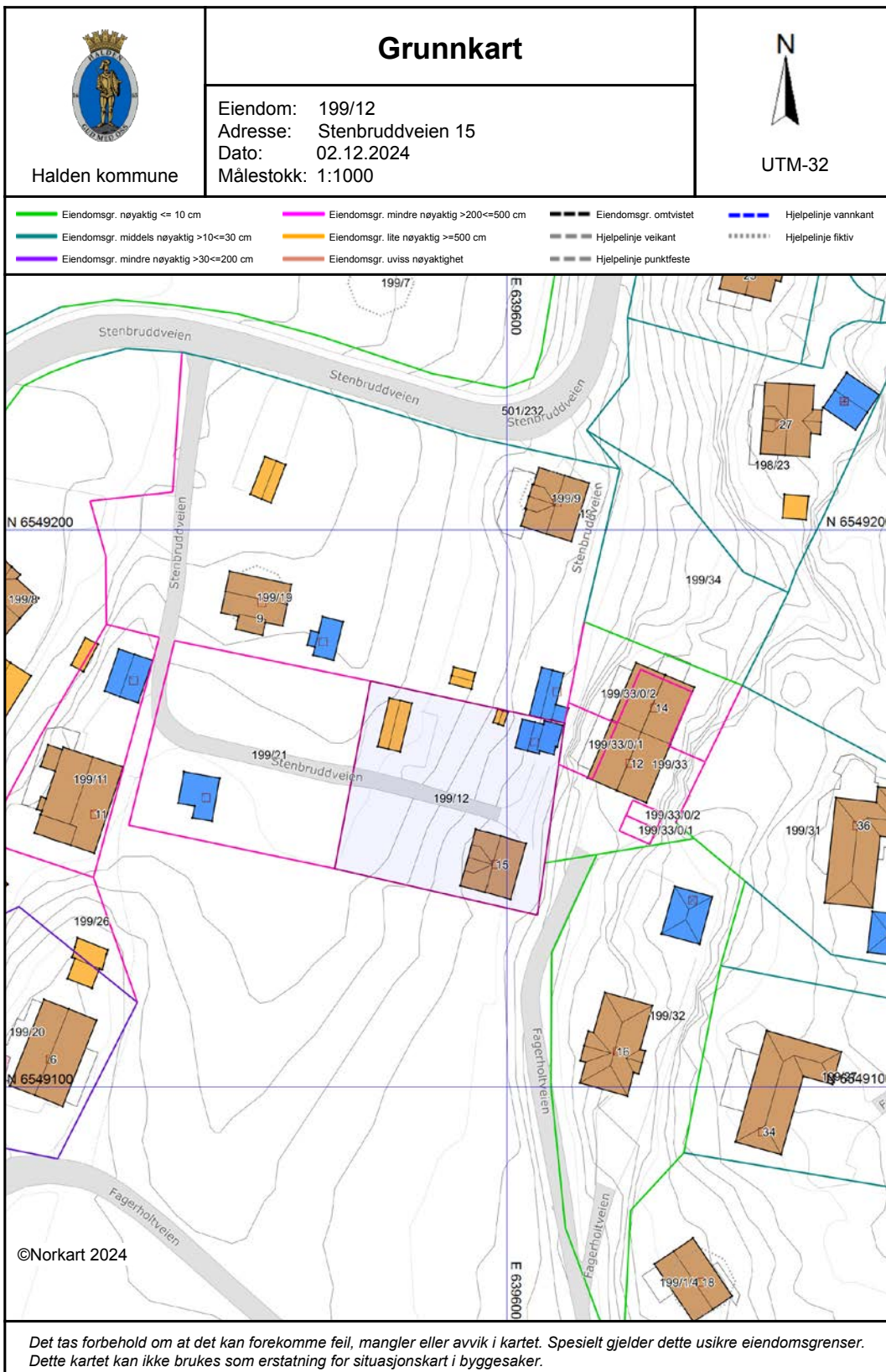
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 258,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 549 157,95	639 609,34	17,87m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 549 140,26	639 606,84	9,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 549 130,91	639 605,51	37,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 549 139,25	639 569,10	34,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 549 172,93	639 575,54	35,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 549 165,36	639 610,39	7,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-199/12, Stenbruddveien 15, 1765 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	25.11.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	25.11.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

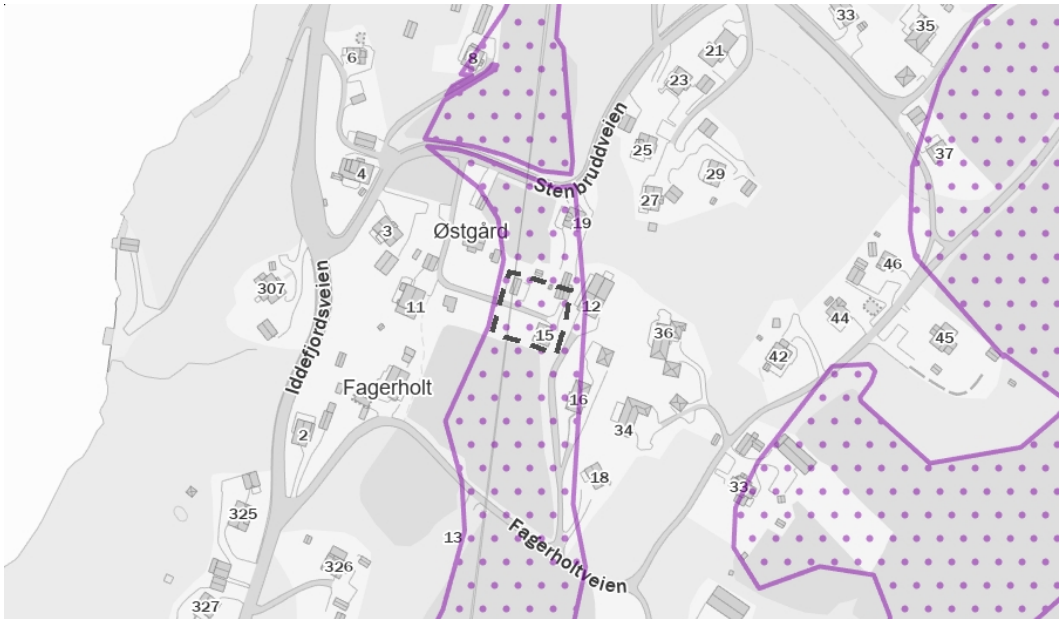
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	176.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.44 km
Flomfaresoner	25.11.2024	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	18.11.2024	Ikke funnet	3.3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.11.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.11.2024	Ikke funnet	0.11 km
Skredfaresoner	25.11.2024	Ikke funnet	136.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.18 km
Støysoner	25.11.2024	Ikke funnet	0.06 km

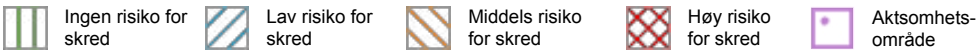
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	25.11.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

25.11.2024

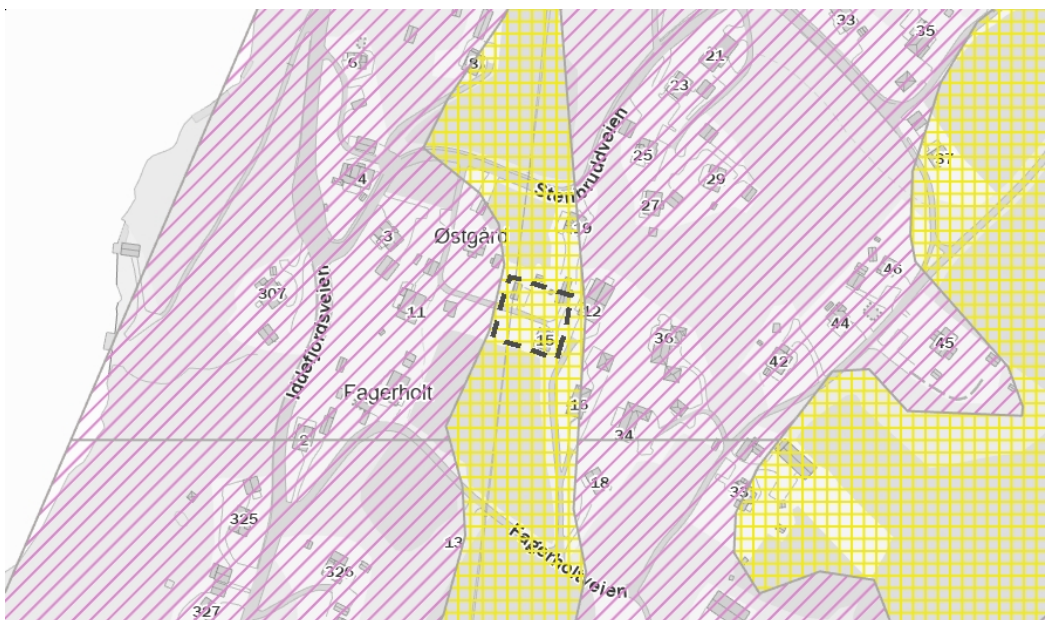
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003532	02.12.2024	1101240151

Om dokumentet

Ident

2015/590450/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Rett kopi

Dato:

11/6.15


Ole Chr. Gjerlaugsen
Eiendomsmegler MNEF

Halden Boligsenter AS

ERKLÆRING

NÅRVÆRENDE OG FREMTIDIGE EIERE AV EIENDOMMEN STENBRUDDVEIEN 15, GNR. 199, BNR. 12 I HALDEN KOMMUNE GIS HERVED VEIRETT OVER STENBRUDDVEIEN 13, GNR. 199, BNR. 21 I HALDEN.

NÅRVÆRENDE OG FREMTIDIGE EIERE AV GNR. 199, BNR. 12 HAR ANSVARET FOR OPPARBEIDELSE, VEDLIKEHOLD OG KOSTNADER FORBUNDET MED VEIEN. VEIEN SKAL VÆRE MAX 4 METER BRED.

DENNE ERKLÆRING SKAL SAMMEN MED VEDLAGTE SITUASJONSKART TINGLYSES PÅ BEGGE EIENDOMMER.

KOSTNADER TIL TINGLYSING BETALES AV HJEMMELSHAVERE TIL BNR. 21.

HALDEN DEN 11.06.2015

HJEMMELSHAVERE TIL GNR. 199, BNR. 21

x Anne Lill Jakobsen

ANNE LILL JAKOBSEN FNR.120357 [REDACTED]

x Svein Jakob

SVEIN ARNE JAKOBSEN FNR. 300861 [REDACTED]

x Unni Marie Jakobsen

UNNI MARIE JAKOBSEN LEITHAUG F.NR. 181150 [REDACTED]

Doknr: 590450 Tinglyst: 30.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

x

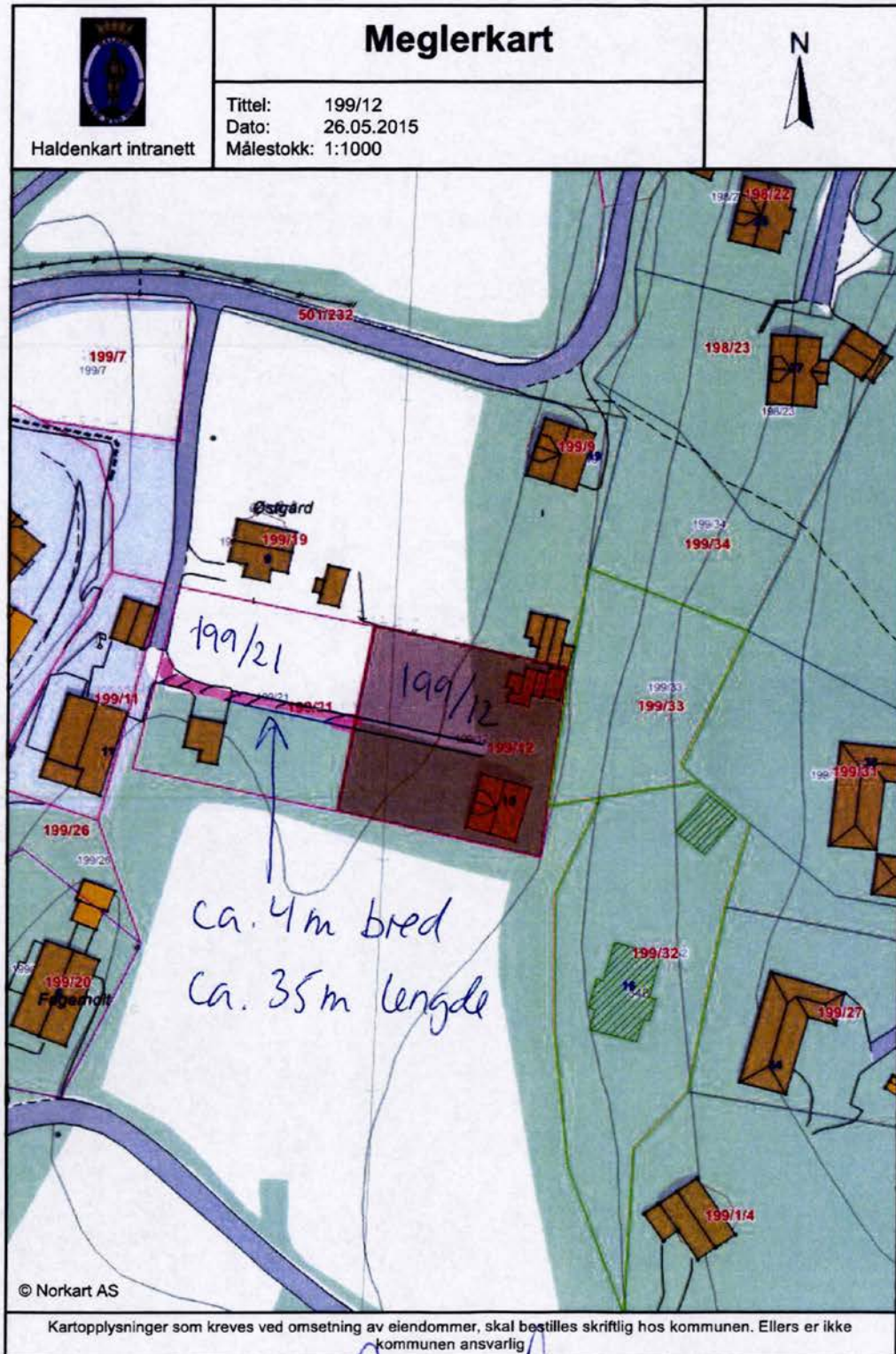
NYE HJEMMELSHAVERE TIL GNR. 199, BNR. 12

x Liv-Kristin Hov Hansen fnr. 271283 [REDACTED]

x Liv-Kristin Hov Hansen

Sven Erik Andersen fnr. 100578 [REDACTED]







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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stenbruddveien 15
1765 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre