

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 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Selger: Unni Elisabeth Henriksen
Jan Øystein Killingrød

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 244/283 kvm
Tomtstr.: 1164 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1119
Gnr. 98, bnr. 1174
Oppdragsnr.: 1101260031

Stor enebolig med utleiehybel på Stenrød.

Velkommen til denne usedvanlig innholdsrike eneboligen på populære Stenrød. Høyt og fritt beliggende med sen kveldssol og med lysløypa like ved huset. Innredet hybel i sokkel med utleiepotensiale. Godt vedlikeholdt og betydelig påkostet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	82
Andre vedlegg	85
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 244 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 283 kvm

TBA: 59 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 118 kvm Stue/kjøkken, bad 1, bad 2, gang med trapp, kjellerstue, matbod, klesbod, bod med sluk, gang

1. etasje

BRA-i: 126 kvm Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad/vaskerom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder i første etasje er 2,38-2,40 meter.

I underetasjen er det takhøyder på 2,18-2,43 meter

Steinlagt område og terrasse er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1164 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik eiet tomt, høyt og fritt beliggende med utsikt mot sydvest. Opparbeidet med plen, busker, hekkplanter, blomsterbed og asfaltert gårds plass med garasje. Deilig ute plass i tilknytning til terrassert hage mot vest. Stor plen mot syd med koselig hage og drivhus

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i et veletablert og attraktivt boligområde på Stenrød i Halden, i rolige og familievennlige omgivelser. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og oppleves som fredelig, samtidig som det har nærhet til bymessige fasiliteter.

Eiendommen har kort avstand til dagligvarebutikker, barnehager og skoler, samt gode kollektivforbindelser med enkel adkomst til Halden sentrum. Det er også kort vei til turområder og grønne rekreasjonsarealer i Høiåsmarka, som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Området byr på trygge oppvekstvilkår og passer godt for både barnefamilier og voksne som ønsker å bo i et stille og etablert strøk, med praktisk beliggenhet i forhold til arbeid, skole og fritidstilbud.

Adkomst

Eiendommen ligger innerst i en egen stikkvei fra Kattesteneveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongstein. Det er lagt takshingel under takstein. Undertak av bordtro. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Valmtak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er isolert med 20 cm på loft. Bygningen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass på 1 etasjen, to vinduer har blyglass, 2 lags

isolerglass i underetasje. Vinduer er i hovedsak fra byggeåret, men enkelte er byttet. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Ukjent fundamentering. Altan i malt trevirke. Terrassemarkise montert. Steinlagt platting på mark.

BOD

Enkel bod i treverk med plassbygde takstoler. Boden har malt tredør og vinduer med enkelt lags glass. Tak tekket med betongtakstein.

GARASJE

Garasjen har støpt plate og ringmur. Reisverk i tre, kledd med malt trepanel. Valmet tak, tekket med betongtakstein.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Kanal for avkast over tak fra ventilator mangler delvis isolasjon på kaldloftet, dette kan medføre kondensvann som kan skade himlingen. Taket er mosegrodd, groing på taktekkningen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringdagen.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er stedvis lusinger i nedkant av kledningen som blokkerer lufting bak kledningen.

Noe manglende musesperre.

Det er flass og bobler i maling på kledning.

Løsning med beslag i nedkant på bordkledning langs altan er ikke fagmessig utført, det er enkelte råteskader på kledningen i forbindelse med dette. Det må påregnes behov for utskifting av noe kledning, beslagløsning må endres i forbindelse med dette.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konstruksjonene har skjevheter. Det er stedvis ikke luftespalte mellom undertak og isolasjon, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for skader på taktro og sperrer.

Dampspærre rundt rørgjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet med tape, avvik kan medføre at fuktig varm luft kommer opp på kaldloftet med påfølgende risiko for kondens dannelse.

Deler av loftet har mangler på isolering, medfører varmetap og frost rim på undertak. Det er ikke montert raftepapp/vindspærre der det ikke er isolert helt ut mot undertak, reduserer effekten på isolasjon i himling da den ikke er vindtett.

Det er noe heng i takutstikk over bred del av altan på sørside av boligen. Takutstikket er stort og noe heng er naturlig over tid, avvik medfører at takrenner vil få feil fall og det blir stående vann i disse, det bør vurderes tiltak for å understøtte konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe merker etter kondensvann på enkelte vinduer, Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer.

Det er harde pakninger, noe som kan medføre luftlekkasjer/trekk.

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

Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vinduene er noe malingslitt utvendig.

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverket på terrassen er noe skjevt. Terrassebordene er slitt.

Terrassemarkise er fra byggeår. Synlig bleking og slitasje.

Utvendige trapper

Konstruksjonene har skjevheter. Trappen uten for balkongdør til garderobesrom har dårlig fundamentering og noe skjevheter.

Overflater

Det er en liten skade på gulv i gangen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom Under Terreng

Det ble målt med hammerelektrode under gulvlist i kjellerstue. Det ble målt opp til 9,1 vekt% som defineres som tørt.

Det ble hullborret i vegg under terreng under trapp. Fuktmåling utført i bunnsvill i vegg. Det ble målt opp til 12.7 vekt%.

Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

Det ble målt fuktindikasjoner på over 200 på gulv og 180 på vegger.

Innvendige dører

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

Underetasje - Bad 1 - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke dokumentert at det er membran på vegger.

Det mangler silikon i overgang toalett/vegg. Dette kan føre til at det kommer fukt bak toalettskålen. Dette gir økt fuktbelastning på overflater og bakenfor liggende konstruksjoner.

Underetasje - Bad 1 - Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk.

Underetasje - Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist andre avvik:

Sluker er plassert under badekar og dusjkabinett, noe redusert tilgjengelighet, men mulig å rengjøre/inspisere når utstyret flyttes.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på

vegger, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Underetasje - Bad 2 - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke dokumentert at det er membran på vegger.

Manglende tetteskikt gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner og vil medføre skade.

Underetasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er fliser med hulrom/bom på gulvet.

Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen. Det er ikke etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk.

Underetasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under dusjkabinett, noe redusert tilgjengelighet, men mulig å rengjøre/inspisere når utstyret flyttes.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkeskikt på vegger, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist andre avvik: Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Det er diverse hull i vegger etter demontert utstyr.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på gulv og vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Himlings plate ved ventil har noe fuktsvelling, årsak er kondensvann..

Underetasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Vinyl klikkgulv har en skjøl som er åpen og skjølter er ikke tilstrekkelig side forskjøvet slik legges anvisning anbefaler.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Manglende mekanisk avtrekk medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Alder gjelder eldre kobberrør.

Det mangler tettemuffer på kjøkken i begge etasjer. Manglende tettemuffer medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkken og ikke i fordeler skapet.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Plastrør har en forventet levetid på ca 50-60 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er kun synlig fuktsikring utvendig på deler av grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse. Det er en horisontal sprekk/riss i puss på østside av

boligen.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget på nord og vest side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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 50-60 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.

TG3

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er noe trapping i flis og utflytende fuger.

Det er motfall til sluk på deler av gulvet.

Det er fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere bryter/knuser om den får hard belastning.

TGIU

Underetasje - Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle vegger er murt. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Underetasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Aktuelle vegger for hullboring er av betong/mur. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er toalettrom med våtsone. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Comfort Halden, 2019

Beskrivelse: Etablert to nye bad i underetasjen, flyttet varmtvannstank, etablert rør i rør, byttet toalett og servant på toalettet i første etasje og gjort noen endringer på badet i første etasje.

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

Ja

Firmanavn: Comfort Halden, 2019

Beskrivelse: Nytt vindu i et av badene i underetasjen. Borret hull og satt inn ventilasjon i det andre badet i underetasjen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Har vært slitasje på verandadør og vinduer som vi nå har byttet ut.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Byttet kledning på bakveggen til garasjen.

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

Ja

Firmanavn: Obs bygg, 2025

Beskrivelse: Montert ny varmpumpe og fjernet den gamle.

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

Ja

Firmanavn: Varmefag, Fyr og Flamme, 2019

Beskrivelse: I 2019 da vi skulle bytte peisovn ble det oppdaget sprekk innvendig i pipa. Det ble da montert et rør i pipa samtidig som det ble montert ny peisovn.

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

Ja

Firmanavn: Varmefag Fyr og Flamme, 2019

Beskrivelse: Montert ny peisovn, fjernet den gamle og montert piperør i pipa.

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

Ja

Firmanavn: Riis elektro, 2019

Beskrivelse: Gjennom Comfort har de utført elektrisk arbeid på de to nye badene i underetasjen og la varmekabler og sikringsskap i hybelrommet i underetasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Har gjort endringer i underetasjen, laget to nye bad og et soverom/hybelrom.

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

Ja

Beskrivelse: Vi kjøpte eiendommen i 2017, det finnes rapporter fra den gang.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

1.etg. inneholder vindfang, wc, entre, dusj/wc/vaskerom, 4 soverom hvorav det ene i dag benyttes som garderoberom, kjøkken, stue og spisestue med utgang til terrasse og hage. Fra hovedsoverom er det utgang til en solrik veranda som strekker seg langs med husets sydlige fasade.

Sokkel inneholder hall, peisestue, garderobe, lagringsrom, matbod, dusj/bad/wc. Hybel med dusj/wc/vaskerom, kombinert soverom/stue/kjøkken.

Frittstående garasje og bod. Drivhus medfølger.

Standard

Boligen holder gjennomgående normal, god standard. Det er parkett og laminat på gulv, samt fliser i hall, gang, og alle våtrom. Grålakkert kjøkkeninnredning i klassisk utførelse. Her medfølger integrert komfyr og koketopp, kombinert mikrobølgeovn/ varmluftsovn, side-by-side kombiskap med vann- og isbitdispenser samt oppvaskmaskin. Peisovn i stuen. Samtlige bad er flislagte og har varmekabler. Hovedbadet er stort og har både badekar og dusj i tillegg til god innredning og vegghengt toalett.

Boligen gir et samlet meget godt inntrykk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken i hovedetasje følger med som nevnt over. Tallerkenhylle kjøkken følger ikke med. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

Hvitevarer i sokkeletasje som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger med.

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

Parkering

I egen garasje og gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er varmpumpe i stue. Det er varmekabler i gulv på begge bad og bad/vaskerom. Det er vedovn i stue i 1. etasje og peis i peisestuen i underetasje. Pipa er nylig rehabilitert med innvendig stålrør.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

131 390 (Omkostninger totalt)

148 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 348 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 351 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 27 972 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 126 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 026 983 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 107 932 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1119 i Halden kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 1174 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:

17.07.1980 - Dokumentnr: 3401 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg

26.07.1982 - Dokumentnr: 3105 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:98 Bnr:1118

02.10.1984 - Dokumentnr: 4587 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3001 Gnr:98 Bnr:1118
samt bnr. 1118.
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Eiendommen har eierandel 1/4 i realsameie matrikkel 98/1174.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 17/7-81.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, bod til soverom og vaskerom. Ingen endring i BRA/BYA datert 12.09.2017.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring tilleggsdel til hoveddel datert 02.12.2025.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

LOVLIGHET fra tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

- Det ene soverommet er i bruk som et garderoberom.

Garasje

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

Bod

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Stenrød-vest (plan-ID G-159). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommens delareal på 1145 kvm til boliger og 19 kvm til kjørevei, under formålet frittliggende småhusbebyggelse. 28.12.1978

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 04.03.2024. Hele eiendommen på 1164 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, med områdenavn BA30.

Berørte datasett:
Radonutsatt område

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8072,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

12.05.2026









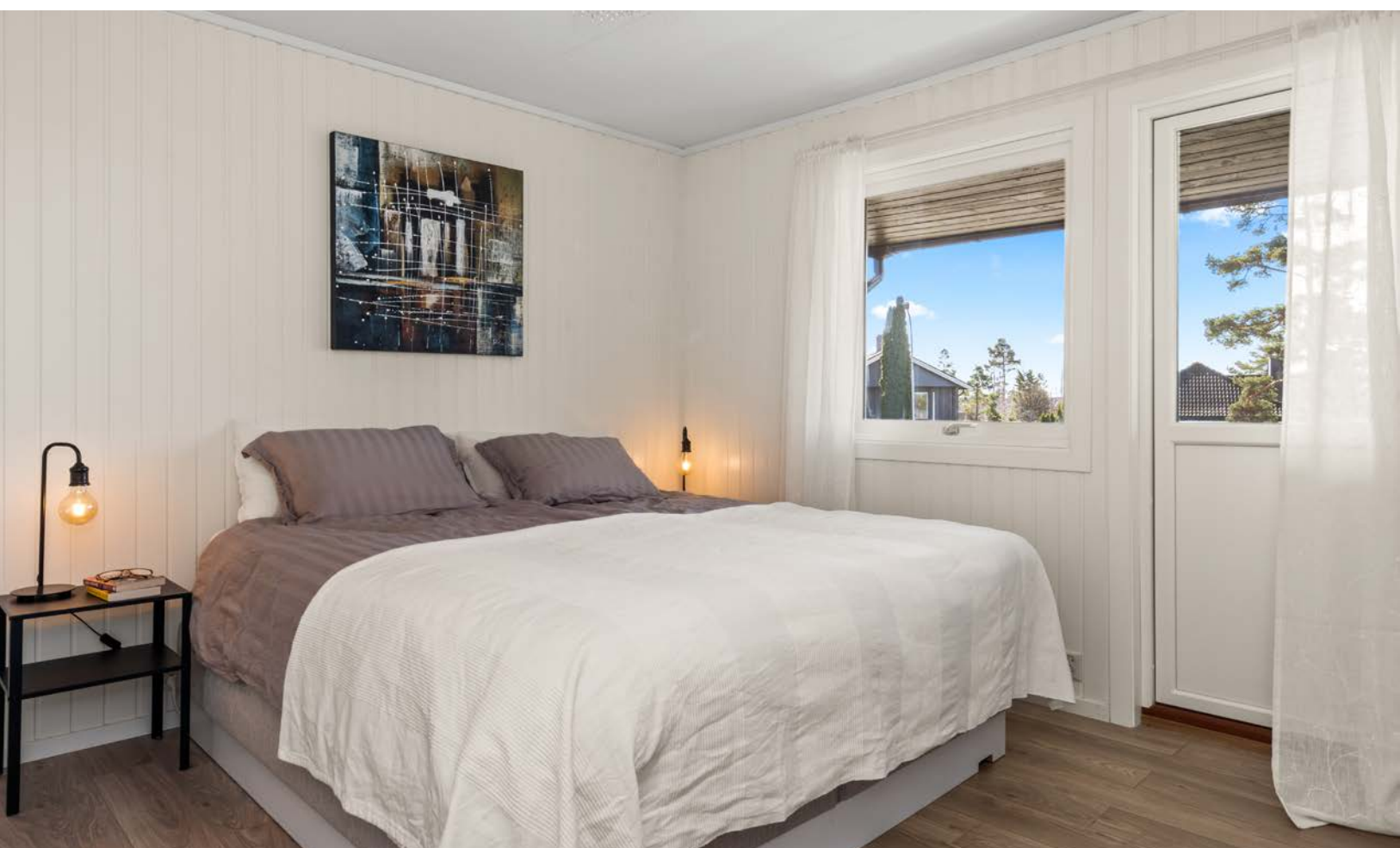


































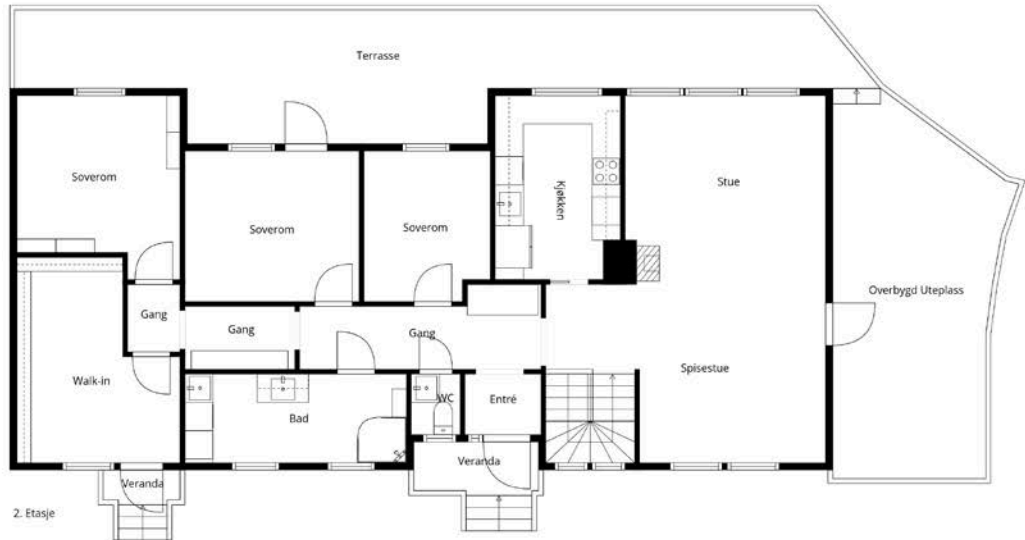


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kattestenveien 3 , 1784 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 1119

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1551

Eiendomsverdi ref nr: EI2960

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'. The signature is fluid and cursive.

Rolf Are Haugs-Eilertsen
Uavhengig Takstingeniør
rolf@takstfag.no
916 14 878

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen i Kattesteneveien 3 er en romslig bolig fra 1980 med normalt vedlikeholdsnivå og flere oppgraderinger de siste årene, blant annet nye vinduer, dører, varmepumpe, kjøkken (2018) og rehabilitert pipe (2018). Boligen har totalt tre bad, hvor to er etablert i 2018, samt gode oppholdsrom både i hovedetasje og underetasje.

Tilstandsrapporten viser hovedsakelig aldersrelaterte forhold som er vanlige for boliger fra denne perioden. Det er registrert enkelte punkter som krever tiltak, særlig knyttet til tak, kledning, drenering og våtrom. Ett forhold er vurdert til TG3: gjelder motfall på badegulv i 1 etasjen.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongstein. Det er lagt takshingel under takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket.

Undertak av bordtro. Inspisert fra innside.

Renner, nedløp og beslag i stål og plast.

Befart via stige på nordside, for øvrig kun fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Valmtak med prefabrikerte takstoler fra byggeår.

Det er isolert med 20 cm på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass på 1 etasjen, to vinduer har blyglass, 2 lags isolerglass i underetasje.

Vinduer er i hovedsak fra byggeåret, men enkelte er byttet.

Bygningen har malt hoved ytterdør fra byggeåret og malt balkongdør i stue med 2 lags glass montert ny i 2020, malt balkongdør med 3 lags glass på soverom 1 etasje montert ny i 2026.

Malt balkongdør på garderoberoom med 3 lags glass fra byggeåret.

Ytterdør i underetasjen med malt overflate fra byggeåret.

Eier har skiftet tetningslister på ytterdør 1 etasje etter befaringen.

Altan i malt trevirke. Terrassemarkise montert.

Steinlagt platting på mark.

Trapp opp til inngangsdører i treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har malte plater og mdf-panel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er 2 løps pipe av lettlinkerement fra byggeår. Eier informerer om at pipen er rehabilitert med stålør i det ene pipeløpet. Pipen har heldekkende beslag over tak.

I underetasjen er det peis med innsats, kledd med skifer.

Vedovn montert i stuen i første etasje.

Piperehabilitering og vedovn er fra 2018.

Det er innhentet rapport fra feier. Pipen ble sist feiet i 2025. Det ble også utført et tilsyn i 2025. Ingen avvik eller anmerkninger.

Underetasje med grunnmur av leca fra byggeår.

Det er gulv med laminat, fliser, belegg og malt betong. Eier har lagt laminatgulv over eldre tregulv i kjellerstue. Det ble målt planavvik på kjellerstue +3 mm, målt med laser over hele gulvet.

Det er panel på vegger og i himling. Noen rom har malte betongoverflater.

Det er plastsluk i den ene boden der varmtvannsbereder, fordelerstav til rør i rør anlegg og sentral for fuktsensor til vannstopp er plassert. Her er det fliser på membran underlag med oppbrett på vegger og fall til sluket.

Overflater har varierende alder.

Malt tretrapp mellom etasjer med teppefliser som sklisikring på trinn.

Normale bruksmerker.

Det er montert formfreste kompaktører i boligen, alle montert nye i 2018.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

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

Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder.

Det er synlig mansjett og membran under klemring i sluk.

Det er ikke mulig å se om det er noen form for tetteskikt på vegger.

Det er dokumentert at det er smurt membran inne i vegg der vannsistene til toalett er plassert.

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

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

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

Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder.

Det er synlig mansjett og membran i sluk, under klemring.

Det er ikke mulig å se om det er noen form for tetteskikt på vegger.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er fordelerskap for vannrør i hybel på vegg.

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene i rommet.

Rommet ble utvidet og ombygd i 1998, overflater ble montert nye da. Vann og avløp er fra byggeåret.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i halve gulvet.

Det ble målt fall fra sluk mot dør på 6 mm. Det er en terskel på 8 cm ut mot gangen. Det er ikke synlig oppbrett av membran på terskel.

Det er plastsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har dusjkabinett, utslagsvask nedfelt i benkeplate og

Beskrivelse av eiendommen

opplegg for vaskemaskin.

Det er ventil i himling og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det er integrert oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap.

Kitchenboard-plater montert på vegg over benken.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det er integrert induksjon koketopp, stekeovn, kombinert micro/stekeovn, oppvaskmaskin, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Side by side kjøøl/fryseskap. Stekeovn montert ny i 2025, øvrige hvtevarer fra 2018.

Kitchenboard-plater på vegg over benken.

Normale bruksmerker.

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert toalett og servant.

Ventil i himling og tilluft under dør.

Vannstopp montert i benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Fordelerskap for plastrør, stakeluke og stoppekran er i bod i underetasjen.

Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget er byttet, men det meste fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventil i karm på enkelte vinduer, ventiler med pollenfilter på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2025.

Det må beregnes jevnlig service og filterbytte.

Varmtvannsbereder er plassert på bod med sluk i gulv, 287 liter, 2017 modell montert i 2018 ifølge eier.

Hovedsikringsskap med 16 kurser og en hovedsikring på 50 amp.

Det er et ekstra sikringsskap i underetasjen med 7 kurser og 32 amp hovedsikring.

Det er lagt inn 3FAS.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig dreinsplast rundt deler av boligen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig.

Ukjent fundamentering.

Skrånende tomt med noe synlig fjell og naturtomt.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast, synlig opp av gulv i underetasjen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklimate, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i

henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ene soverommet er i bruk som et garderobesrom.

Bod

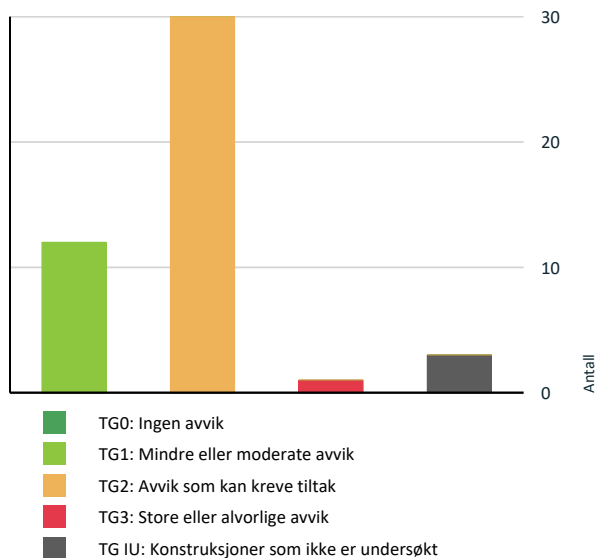
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

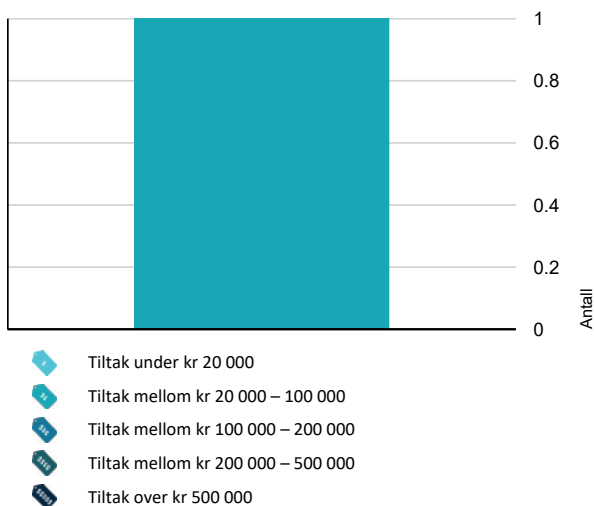
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1980	Kommentar Ihht matrikkel
Anvendelse Bolig	
Standard Normal standard	
Vedlikehold Normalt vedlikehold	

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Skiftet vindu og terrassedør på det ene soverommet Montert nye tettelister på ytterdør
2025	Modernisering	Montert ny varmepumpe (Obs bygg) Ny brannslukker Skiftet vindu på et soverom Skiftet tetningslister på de store stuevinduer
2020	Modernisering	Montert ny terrassedør i stue
2018	Modernisering	Skiftet ut innvendige dører Nytt toalett og servant på wc Montert ny loftsluke Ny varmtvannsbereder
2018	Modernisering	Etablert to nye bad i underetasjen (Comfort Halden) Nytt vindu på bad i underetasjen
2018	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning inkl hvitevarer
2018	Modernisering	Rehabilert pipe og montert ny vedovn (Varmefag Halden/Fyr og Flamme)
1998	Modernisering	Oppgradert og utvidet bad i første etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongstein. Det er lagt takshingel under takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på taket. Undertak av bordtro. Inspisert fra innside.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Kanal for avkast over tak fra ventilator mangler delvis isolasjon på kaldloftet, dette kan medføre kondensvann som kan skade himlingen. Taket er mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rør som går igjennom loftet må isoleres for å unngå kondensering.



Kanal fra kjøkken uisolert

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Befart via stige på nordside, for øvrig kun fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Det er stedvis lusinger i nedkant av kledningen som blokkerer lufting bak kledningen.

Noe manglende musesperre.

Det er flass og bobler i maling på kledning.

Løsning med beslag i nedkant på bordkledning langs altan er ikke fagmessig utført, det er enkelte råteskader på kledningen i forbindelse med dette. Det må påregnes behov for utskifting av noe kledning, beslagløsning må endres i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Musebånd/lusing må etableres for å unngå skadedyr inne i veggkonstruksjonen.



Mangler musesperre



Lusinger stenger for lufting



Råteskader på kledning



Beslag i bunn på kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Valmtak med prefabrikerte takstoler fra byggeår.
Det er isolert med 20 cm på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er stedvis ikke luftespalte mellom undertak og isolasjon, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for skader på taktro og sperrer.

Dampsperre rundt rørgjennomføringer er ikke tilfredsstillende tettet med tape, avvik kan medføre at fuktig varm luft kommer opp på kaldloftet med påfølgende risiko for kondens dannelse.

Deler av loftet har mangler på isolering, medfører varmetap og frost rim på undertak. Det er ikke montert raftepapp/vindsperre der det ikke er isolert helt ut mot undertak, reduserer effekten på isolasjon i himling da den ikke er vindtett.

Det er noe heng i takutstikk over bred del av altan på sørside av boligen. Takutstikket er stort og noe heng er naturlig over tid, avvik medfører at takrenner vil få feil fall og det blir stående vann i disse, det bør vurderes tiltak for å understøtte konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak med vindsperre på isolasjon der dette mangler og etablering av lufting langs rafter. Oppretting av konstruksjon med understøtting bør vurderes, taket er utsatt i dette området om det blir mye snølast.

Tetting av dampsperre rundt rørgjennomføringer bør utføres.

Tilstandsrapport



Mangler vindsperre i ende på isolasjon



Heng på takkonstruksjon



Manglende lufting langs raft/over yttervegg

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass på 1 etasjen, to vinduer har blyglass, 2 lags isolerglass i underetasje. Vinduer er i hovedsak fra byggeåret, men enkelte er byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe merker etter kondensvann på enkelte vinduer, Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer. Det er harde pakninger, noe som kan medføre luftlekkasjer/trekk. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i byggedatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold. Vinduene er noe malingsslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Omramming med råteskader.
Værslitt utside av vindu



Omramming

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør fra byggeåret og malt balkongdør i stue med 2 lags glass montert ny i 2020, malt balkongdør med 3 lags glass på soverom 1 etasje montert ny i 2026. Malt balkongdør på garderoberoom med 3 lags glass fra byggeåret. Ytterdør i underetasjen med malt overflate fra byggeåret. Eier har skiftet tetningslister på ytterdør 1 etasje etter befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i malt trevirke. Terrassemarkise montert.
Steinlagt platting på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket på terrassen er noe skjevt. Terrasgebordene er slitt.
Terrassemarkise er fra byggeår. Synlig bleking og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til inngangsdører i treverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Trappen uten for balkongdør til garderoberoom har dårlig fundamentering og noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fundamentet til trappen må utbedres slik at trappen rettes opp/sikres bedre.



Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Etasjeskille over hybel er utført med lecaplank.
Planavvik på 10-20 mm målt i stue og gang i første etasje, målt med laser over hele gulvet.

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.

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.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er 2 løps pipe av lettlinkerelementer fra byggeår. Eier informerer om at pipen er rehabilitert med stålør i det ene pipeløpet. Pipen har heldekkende beslag over tak.
I underetasjen er det peis med innsats, kledd med skifer.
Vedovn montert i stuen i første etasje.
Piperehabilitering og vedovn er fra 2018.

Det er innhentet rapport fra feier. Pipen ble sist feiet i 2025. Det ble også utført et tilsyn i 2025. Ingen avvik eller anmerkninger.



Sotluke rehabilitert pipeløp.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malte plater og mdf-panel.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en liten skade på gulv i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normale bruksmerker med tanke på alder. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje med grunnmur av leca fra byggeår.
Det er gulv med laminat, fliser, beleg og malt betong. Eier har lagt laminatgulv over eldre tregulv i kjellerstue. Det ble målt planavvik på kjellerstue +3 mm, målt med laser over hele gulvet.
Det er panel på vegger og i himling. Noen rom har malte betongoverflater.

Det er plastsluk i den ene boden der varmtvannsbereider, fordelerstav til rør i rør anlegg og sentral for fuktsensor til vannstopp er plassert. Her er det fliser på membran underlag med oppbrett på vegger og fall til sluket.

Overflater har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

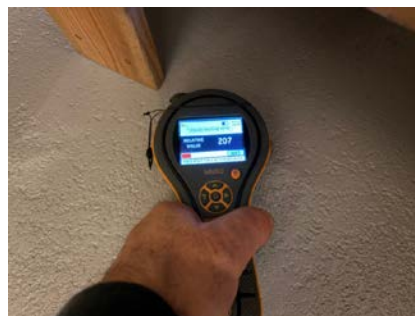
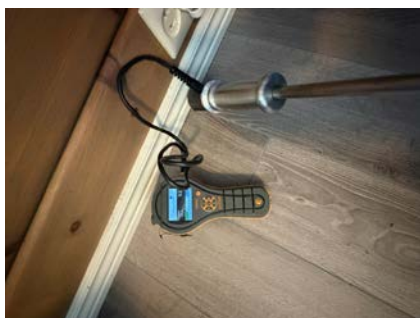
Det ble målt med hammerelektrode under gulvlist i kjellerstue. Det ble målt opp til 9,1 vekt% som defineres som tørt.
Det ble hullborret i vegg under terreng under trapp. Fuktmåling utført i bunnsvill i vegg. Det ble målt opp til 12.7 vekt%.
Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

Det ble målt fuktindikasjoner på over 200 på gulv og 180 på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom etasjer med teppefliser som sklisikring på trinn. Normale bruksmerker.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er montert formfreste kompaktdører i boligen, alle montert nye i 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke dokumentert at det er membran på vegger.

Det mangler silikon i overgang toalett/vegg. Dette kan føre til at det kommer fukt bak toalettskålen. Dette gir økt fuktbelastning på overflater og bakenfor liggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er etablert membran/tettesjikt på vegger. Om dette ikke kan dokumenteres eller påvises må det gjøres tiltak for å utbedre dette. Skade vil kunne oppstå om det ikke gjøres tiltak.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dørrer på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det må undersøkes ytterligere om det er etablert vanntett oppkant under døren.

For å lukke avviket må fall bygges riktig og vanntett oppkant under dør etableres.



Usikker oppkant under dør

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder.

Det er synlig mansjett og membran under klemring i sluk.

Det er ikke mulig å se om det er noen form for tettesjikt på vegger.

Det er dokumentert at det er smurt membran inne i vegg der vannsisterne til toalett er plassert.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Sluker er plassert under badekar og dusjkabinett, noe redusert tilgjengelighet, men mulig å rengjøre/inspisere når utstyret flyttes. Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rengjøring og inspeksjon av sluker bør utføres regelmessig for å sikre en god funksjon.
Det må undersøkes ytterligere om det er membran/tetteskikt på vegger.



Under dujskabinett



Under badekar

UNDERETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Aktuelle vegger er murt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon via bilder og sjekklister på at det er smurt membran på gulv. Det er ikke synlige tegn til at det er noe membran på vegger. Badet er bygd nytt i 2018 i følge eier og mottatt dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke dokumentert at det er membran på vegger.
Manglende tetteskikt gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner og vil medføre skade.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tetteskikt må legges.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er etablert membran/tetteskikt på vegger. Om dette ikke kan dokumenteres eller påvises må det gjøres tiltak for å utbedre dette. Skade vil kunne oppstå om det ikke gjøres tiltak.



UNDERETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Det er fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brytter/knuser om den får hard belastning.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er ikke etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å lukke avviket må fall bygges riktig og vanntett oppkant under dør etableres.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran på gulv, dokumentert med bilder. Det er synlig mansjett og membran i sluk, under klemring. Det er ikke mulig å se om det er noen form for tettesjikt på vegger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett, noe redusert tilgjengelighet, men mulig å rengjøre/inspisere når utstyret flyttes.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og inspeksjon av sluker bør utføres regelmessig for å sikre en god funksjon.

Det må undersøkes ytterligere om det er membran/tettesjikt på vegger.



UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er fordelerskap for vannrør i hybel på vegg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Aktuelle vegger for hullboring er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene i rommet. Rommet ble utvidet og ombygget i 1998, overflater ble montert nye da. Vann og avløp er fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

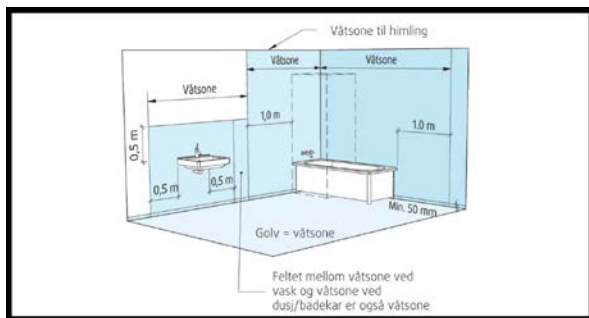
Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er diverse hull i vegger etter demontert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Omfang våtzone

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i halve gulvet. Det ble målt fall fra sluk mot dør på 6 mm. Det er en terskel på 8 cm ut mot gangen. Det er ikke synlig oppbrett av membran på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er noe trapping i flis og utflytende fuger.

Det er motfall til sluk på deler av gulvet.

Det er fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

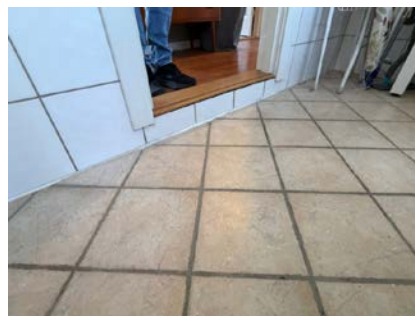
Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å lukke avviket må det etableres riktig fall til sluket i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

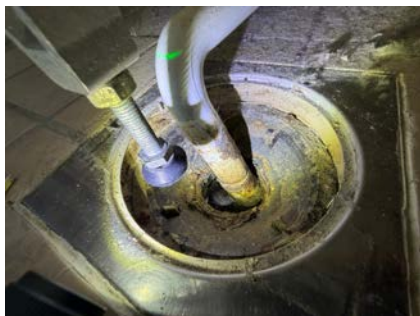
Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på gulv og vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett, utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i himling og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Himlings plate ved ventil har noe fuktsvelling, årsak er kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Tilliggende rom er toalettrom med våtsone

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap. Kitchenboard-plater montert på vegg over benken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.
Normale bruksmerker på innredningen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert induksjon koketopp, stekeovn, kombinert micro/stekeovn, oppvaskmaskin, vannstoppesystem og komfyrvakt. Side by side kjøll/fryseskap. Stekeovn montert ny i 2025, øvrige hvtelvarer fra 2018. Kitchenboard-plater på vegg over benken. Normale bruksmerker.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinyl klikkgulv har en skjøt som er åpen og skjøter er ikke tilstrekkelig side forskjøvet slik legge anvisning anbefaler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpen skjøt medfører at vann kan komme ned under gulvoverflaten. Bør utbedres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er montert toalett og servant. Ventil i himling og tilluft under dør. Vannstopp montert i benkeskap.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fordelerskap for plastrør, stakeluke og stoppekran er i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

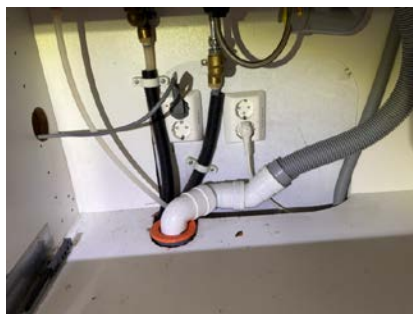
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Alder gjelder eldre kobberrør.

Det mangler tettemuffer på kjøkken i begge etasjer. Manglende tettemuffer medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkken og ikke i fordeler skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Deler av anlegget er byttet, men det meste fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør har en forventet levetid på ca 50-60 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventil i karm på enkelte vinduer, ventiler med pollenfilter på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmpumpe. Varmepumpen er fra 2025. Det må beregnes jevnlig service og filterbytte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod med sluk i gulv, 287 liter, 2017 modell montert i 2018 ifølge eier.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Hovedsikringsskap med 16 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Det er et ekstra sikringsskap i underetasjen med 7 kurser og 32 amp hovedsikring. Det er lagt inn 3FAS.

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.
1980 Anlegget er fra byggeåret, men det er lagt inn 3fas, oppgradert sikringsskap og satt opp nytt sikringsskap i underetasjen, dette ble utført i 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ligger dokumentasjon i boligmappa.no fra 2018

(Elektrikertjenesten) og 2024 (O. Hansen etff).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er synlig drencplast rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er kun synlig fuktsikring utvendig på deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en horisontal sprekke/riss i puss på østside av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekken bør tettes slik at det ikke kommer inn vann, vann i kombinasjon med frost vil kunne gjøre sprekken større.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med noe synlig fjell og naturtomt.

Vurdering av avvik:

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

Terreng på nord og vest side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast, synlig opp av gulv i underetasjen. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 50-60 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

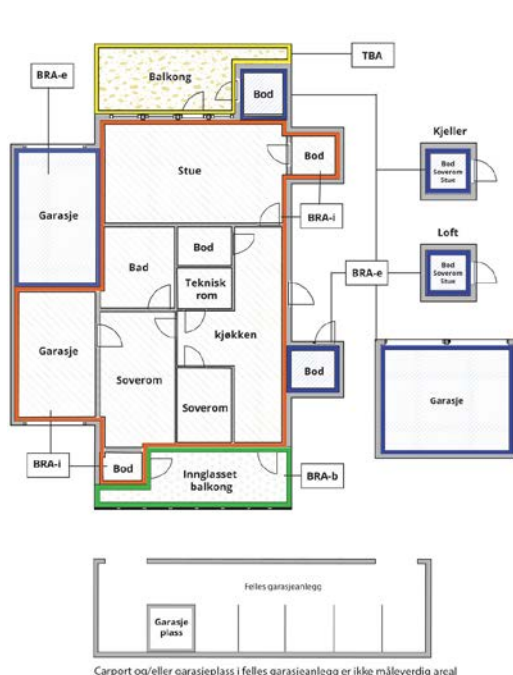
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	118			118	
1. Etasje	126			126	59
Loft					
SUM	244				59
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, bad 1, bad 2, gang med trapp, kjellerstue, matbod, klesbod, bod med sluk, gang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad/vaskerom, toalettrom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyder i første etasje er 2,38-2,40 meter.
I underetasjen er det takhøyder på 2,18-2,43 meter.

Steinlagt område og terrasse er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ene soverommet er i bruk som et garderoberom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet vindu og terrassedør på det ene soverommet
Montert nye tettelisten på ytterdør
Montert ny varmepumpe (Obs bygg)
Ny brannslukker
Skiftet vindu på et soverom
Skiftet tetningslister på de store stuevinduene

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Jan Øystein Killingrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1119		0	1164 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kattesteneveien 3

Hjemmelshaver

Killingrød Jan Øystein, Henriksen Unni Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stenrød. Det er gangavstand til butikker, skole, bussholdeplass og turterreng.

Adkomstvei

Privat stikkvei ut til kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Reguleringsplan g-159 Stenrød-vest, regulert til boliger. 19 m² av eiendommen er regulert til kjørevei.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Enkel bod i treverk med plassbygde takstoler. Boden har malt tredør og vinduer med enkelt lags glass. Tak tekket med betongtakstein.

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

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår

1984

Kommentar

Ihht matrikkel

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har støpt plate og ringmur. Reisverk i tre, kledd med malt trepanel. Valmet tak, tekket med betongtakstein.

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

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Skiftet kledning på bakveggen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

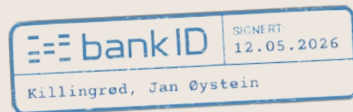
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Unni Elisabeth Henriksen

Jan Øystein Killingrød

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kattestenveien 3

1784 Halden

3101-98/1119/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Comfort Halden

Beskrivelse av arbeidet: Etablert to nye bad i underetasjen, flyttet varmtvannstank, etablert rør i rør, byttet toalett og servant på toalettet i første etasje og gjort noen endringer på badet i første etasje. Det var Comfort Halden som sto for prosjektet og hadde med snekker, elektriker og maler/flislegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badene i underetasjen er helt nye så jeg vil tro alt ble etablert nytt der. Vi har fått noe dokumentasjon i boligmappa.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Comfort Halden

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu i et av badene i underetasjen. Borret hull og satt inn ventilasjon i det andre badet i underetasjen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Elektrikertjenesten

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye utelamper

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør i første etasje. Utført av snekker privat.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på et soverom i første etasje. Utført av snekker privat.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu og verandadør på et soverom i første etasje. Utført av snekker privat.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tetningslister utvendig på de tre store stuevinduene.

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

♦ **Ja**

Har vært slitasje på verandadør og vinduer som vi nå har byttet ut.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Se under punkt 5

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se under punkt 5

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på bakveggen til garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: F. Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablert to nye bad i sokkeletasjen. Gjort endringer på bad i første etasje, flyttet vask og dusjkabinett, nytt opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: O. Hansen Eftf. AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe ble montert av Obs bygg. Elektriker har koblet den til.

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

♦ **Ja**



I 2018 da vi skulle bytte peisovn ble det oppdaget sprekk innvendig i pipa. Det ble da montert et rør i pipa samtidig som det ble montert ny peisovn.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Varmefag, Fyr og Flamme

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peisovn, fjernet den gamle og montert piperør i pipa.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Varmefag Fyr og Flamme

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 19

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: Gjennom Comfort har de utført elektrisk arbeid på de to nye badene i underetasjen og la varmekabler og sikringsskap i hybelrommet i underetasjen. Lagt inn 3fas.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektrikertjenesten

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap i første etasje, diverse arbeid med strøm til kjøkken, utelamper, lamper på garasje. Lagt varmemefolie i gang og montert termostat. Lagt opp stikkontakt til vannstoppeventil ved varmtvannstank.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: O. Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet termostater til varmekabler i hybelrommet nede.



4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: O Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet termostater til varmekabler på badet i første etasje, i gangen nede og rommet med utgangsdør nede.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker har satt opp noen stikkontakter privat.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har gjort endringer i underetasjen, laget to nye bad og et soverom/hybelrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Har søkt og fått godkjent bruksendring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Vi kjøpte eiendommen i 2017, det finnes rapporter fra den gang.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kattestenveien 3

Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stenliveien 24 Linje 32	0 min 0 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 3.9 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 448 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Gimle skole (1-7 kl.) 250 elever, 13 klasser	4 min 2.3 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 14 klasser	4 min 2.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 392 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 14 klasser	5 min 2.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 3.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	10 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen Halden	10 min
Hjortsberghallen	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

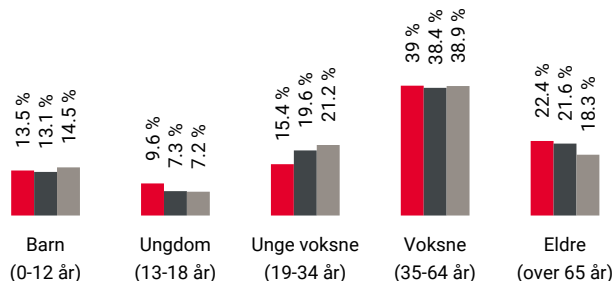
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenrød/Bratner	1 844	800
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lysløypa barnehage (1-5 år) 10 barn	7 min 0.6 km
Stenrød barnehage (0-5 år) 69 barn	10 min 0.8 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 40 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs	9 min
Rema 1000 Brødløs	12 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

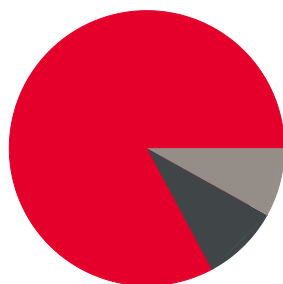
Frydenlundveien velforening - ballbane 8 min
Ballspill 0.7 km

Hjortsberg skole 8 min
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

Spenst Halden avd. Brødløs 13 min

Mudo Halden 5 min

Boligmasse



■ 82% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 8% annet

«Kort vei til alt. Stille og rolig, samt veldig sentralt i forhold til byen. Kort vei til skole og barnehager.»

Sitat fra en lokalkjent

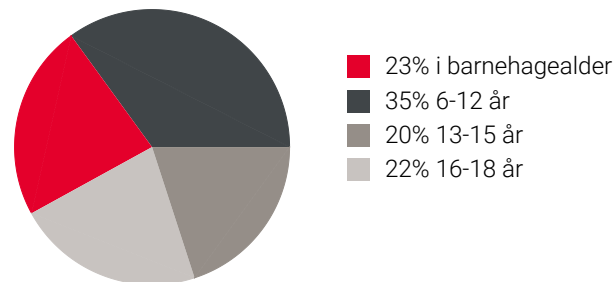


Varer/Tjenester

Tista Senter 6 min

Apotek 1 Brødløs 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



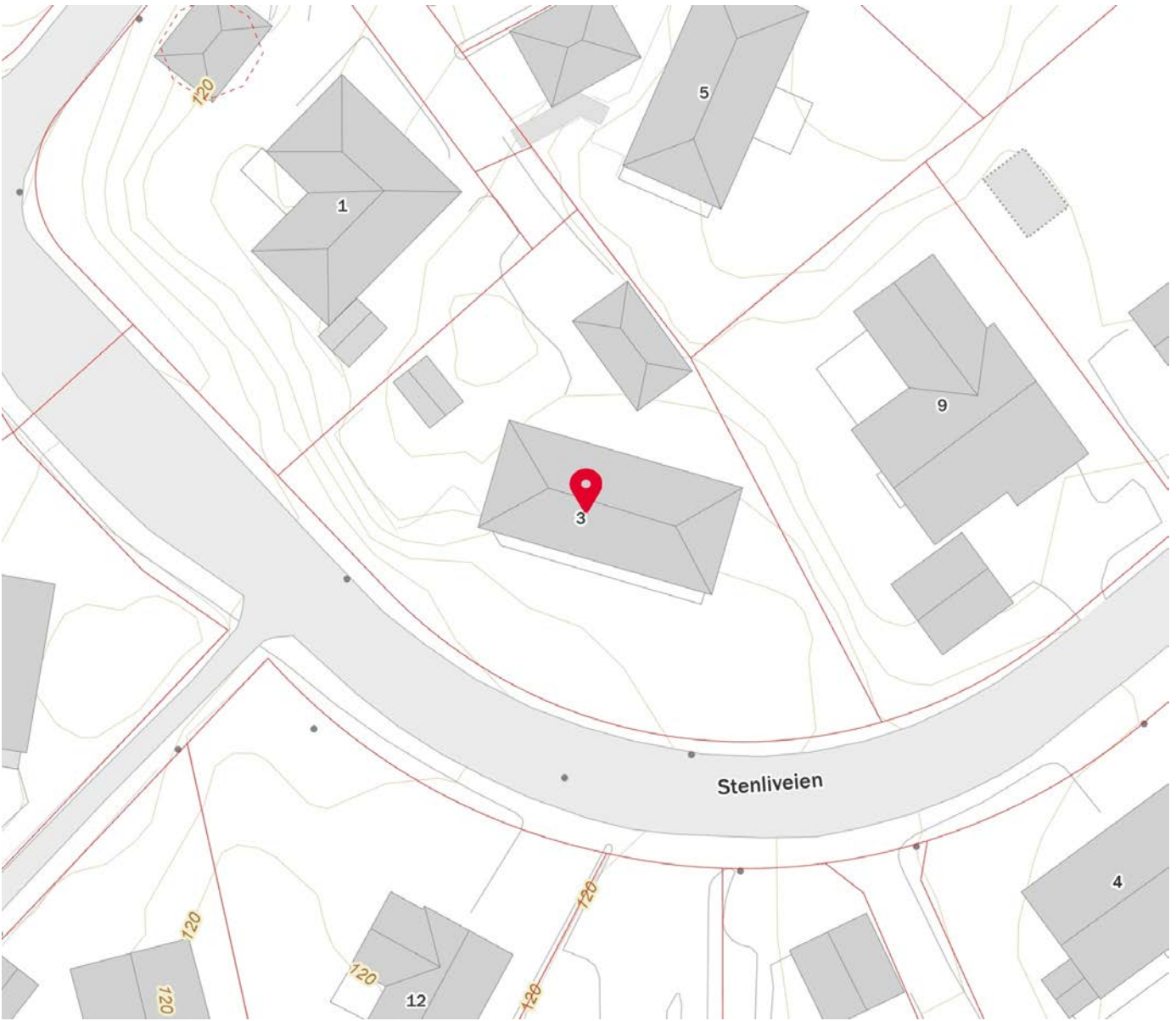
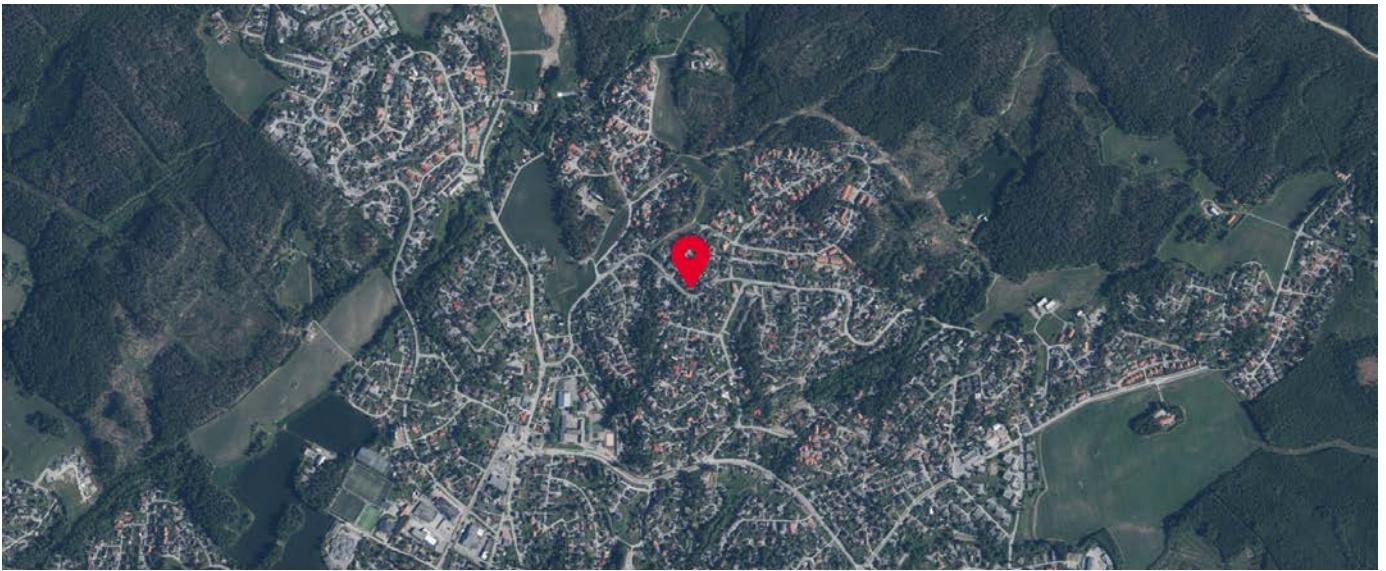
0% 45%

■ Stenrød/Bratner
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 20. mars 2026 12:16
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Kattestenveien 3 (1101260031) (gjelder saksnummer 5528020)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg: 20.11.2004.
7359992904444887
Unni Elisabeth Henriksen
Finner ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

19. mars 2026 kl. 14:08 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel 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: 94009913

Utskriftsdato: 19.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kattestenveien 3, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	380,04 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	2	541.00	1/1	0 %	1 082,00 kr	180,34 kr
Avfallsgebyr grunnbel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	327,44 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	435,82 kr
Vanngebyr	15%	160	24.81	1/1	0 %	3 968,88 kr	661,48 kr
Avløpsgebyr	15%	160	39.50	1/1	0 %	6 320,40 kr	1 053,40 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	435,82 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2375552	3.00	1/1	0 %	7 126,00 kr	1 781,50 kr
Sum						27 972,27 kr	5 255,84 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 94009913

Utskriftsdato: 19.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1119	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6504402247	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145024889	Bruksenhetsnummer	K0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kattestenvveien 3, 1784 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6504402247.			

BruksenhetId	6501242479	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145024889	Bruksenhetsnummer	K0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Kattestenvveien 3, 1784 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6501242479.			

BruksenhetId	237845999	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145024889	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kattestenvveien 3, 1784 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	6	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjellerstue	Peisinnatts	Dovre AS	Dovre Peisinnatts

1/etg. stue	Vedovn	Contura	Contura
-------------	--------	---------	---------

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.01.2025	Tilsyn	02.04.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237845999

BruksenhetId	237746983	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6182348	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237746983.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 94009913

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kattestenveien 3, 1784 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 164 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-159
Navn	Stenrød-vest

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.12.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/24/G-159.pdf
Delarealer	Delareal 19 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 1 145 m ² Formål Boliger



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 19.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kattestenvveien 3, 1784 HALDEN								

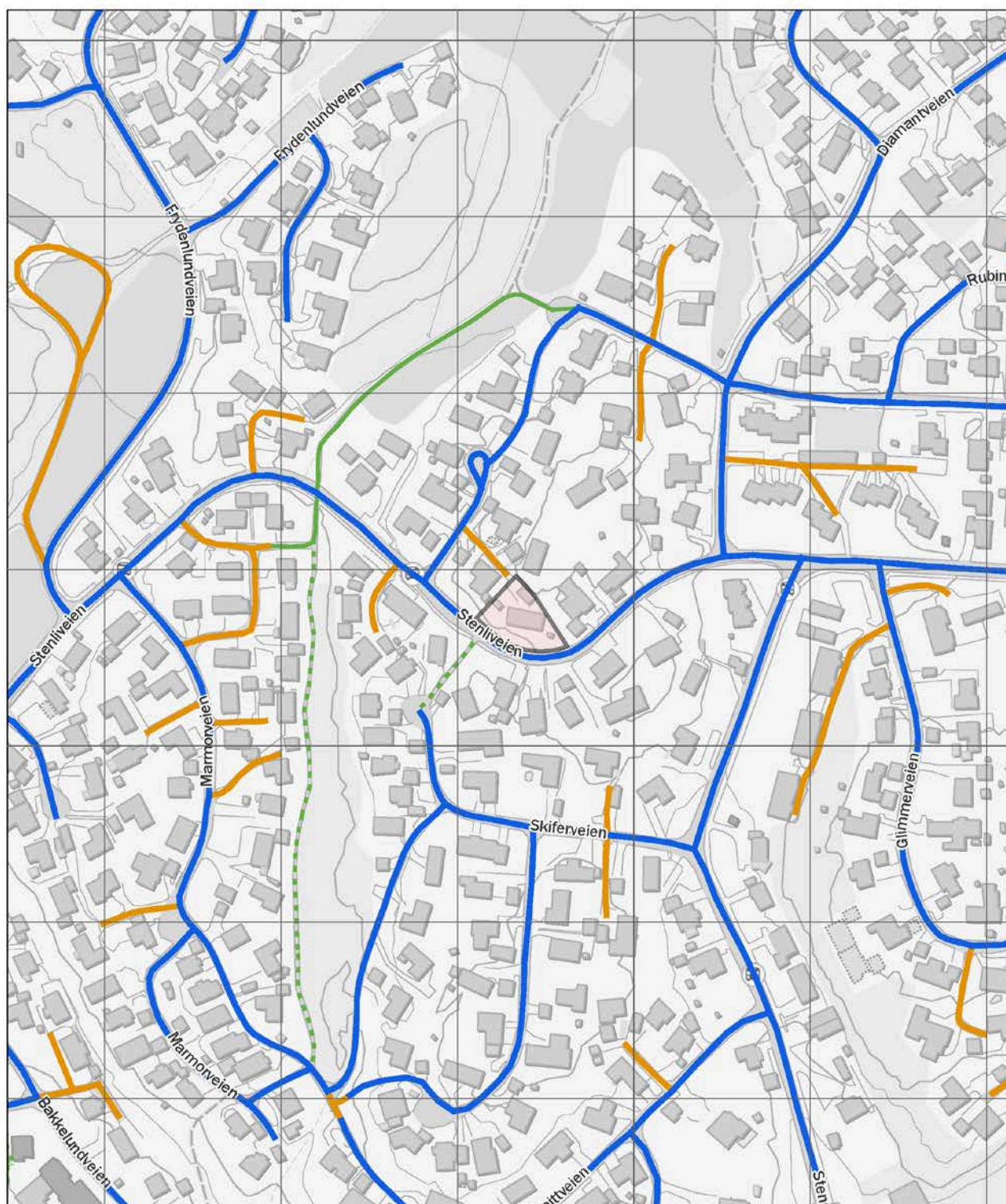
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/1119
Adresse: Kattesteneveien 3
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STENRØD - VEST,
HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Område for bebyggelse med inntil $U = 0.20$ i feltene E, J og M.
- I områdene kan oppføres bolighus i inntil $1\frac{1}{2}$ etasje. I felt E bør det være sokkeletasje delvis innredet for bolig. Husene bør kjedes sammen eller ha felles gavlvegg. I felt E bør rekkene ha lengderetning parallelt med kotene, i felt J bør rekkene ha lengderetning på tvers av kotene.
 - For hver leilighet skal det være 1 $\frac{1}{4}$ biloppstillingsplasser i felles anlegg hvorav det kan oppføres inntil 1 garasje pr. leilighet.
 - Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende felt med kotert situasjonsplan som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, utvendige trapper, terrengbehandling og andre nødvendige fellesanlegg m.v.
- § 3. Område for bebyggelse med inntil $U = 0.25$ i felt C.
- I området kan det oppføres bolighus i $1\frac{1}{2}$ etasje. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bolighusene kan kjedes sammen eller de kan ha felles gavlvegg.
 - Garasjer skal fortrinnsvis tilknyttes bolighuset. Grunnflatene skal ikke være over 36 m².
Garasje kan oppføres i nabogrense selv om den er tilknyttet bolighuset.
 - Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling og bebyggelsesplan som viser bolighusenes og garasjenes plassering.
- § 4. Areal for frittliggende småhusbebyggelse.
- I feltene A, B, D, F, G, H, K, L og N kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje, eller de kan oppføres i $1\frac{1}{2}$ etasje hvor bygningsrådet tillater det.
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
 - Garasjer skal fortrinnsvis tilknyttes bolighuset. Grunnflatene skal ikke være over 36 m².
Garasje kan oppføres i nabogrense selv om den er tilknyttet bolighuset.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 5. Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det blir utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av det enkelte bygg behandles.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate at det blir oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse og bygningen ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Høyden, fargen og utførelsen av gjerder skal bygningsrådet godkjenne.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Garasjene skal være tilpasset den øvrige bebyggelse i form og materialvalg.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

J. Nordalsh.

28. desember 1978.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 98, Bruksnr 1119	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	202 Stenrød - Tosterød
Veiadresse:	Kattestenvæien 3, gatenr 3670	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1784 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	24.04.2025	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kattestenvn. 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.06.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 164,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	3101/98/1119	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/98/1119	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 25.06.1980 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/98/796 3101/98/1119	-1 164,6 1 164,6

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kattestenvæien 3	K0101	Bolig	36,3	Kjøkken	1	1	1
Kattestenvæien 3	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	36,3	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	36,3	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			2
Bygningsnr:	145024889			Antall etasjer:			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		36,3		36,3				
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		30.04.1984
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		15.11.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	6182348			Antall etasjer:		1

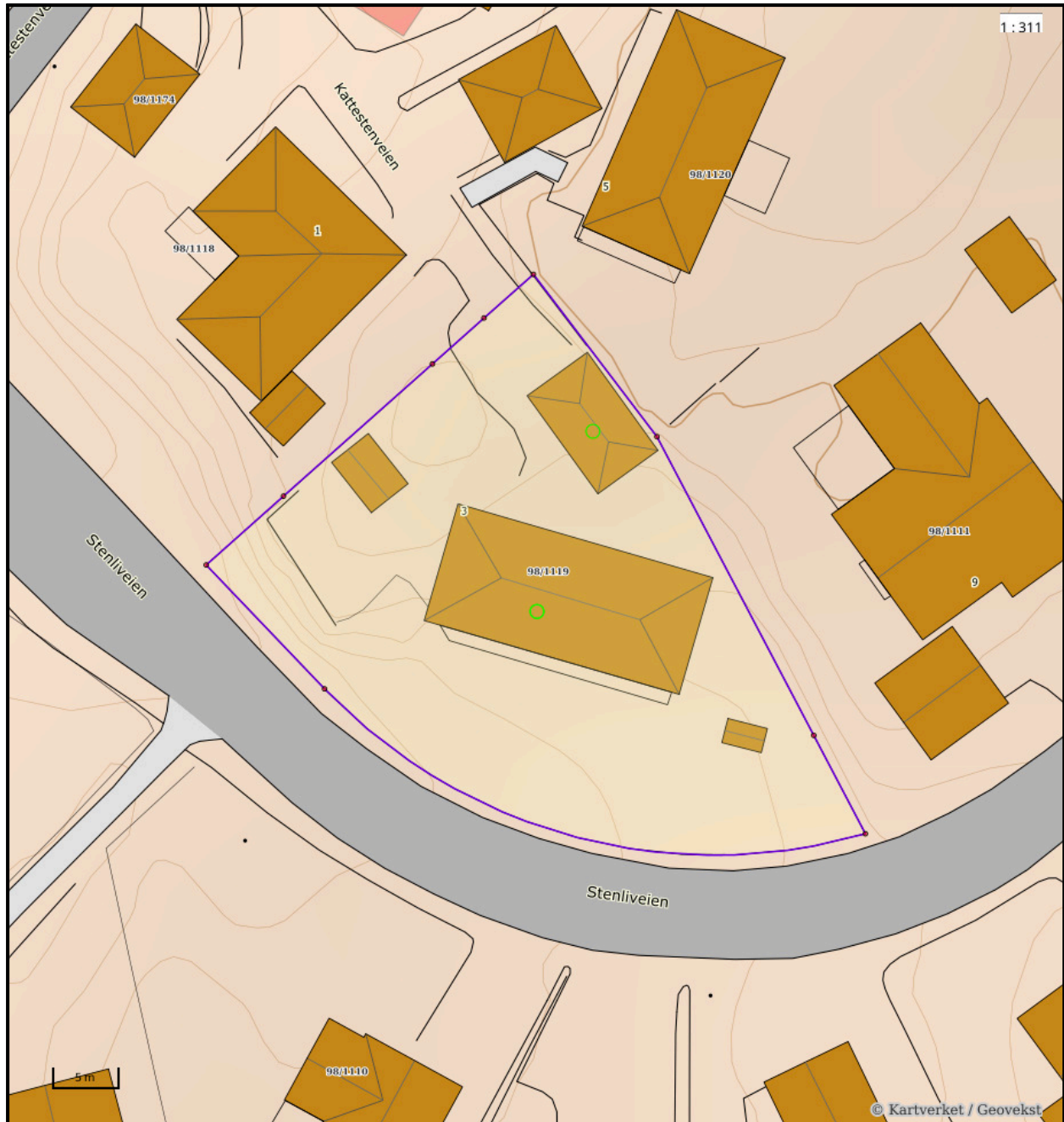
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

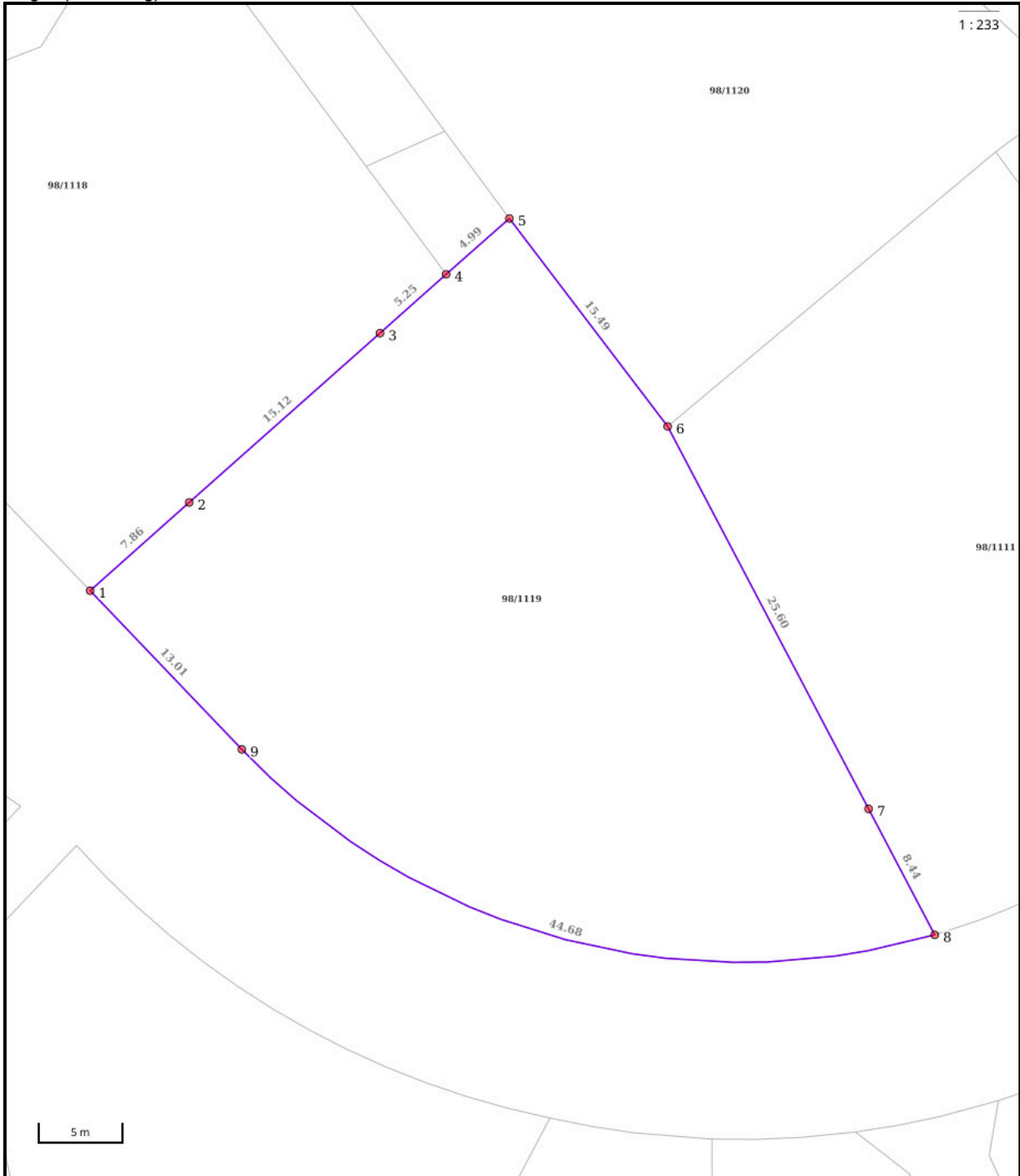
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 164,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 572,26	636 610,67	7,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 558 577,99	636 616,05	15,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 558 589,00	636 626,41	5,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 558 592,83	636 630,00	4,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 558 596,46	636 633,43	15,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
6	6 558 585,03	636 643,88	25,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
7	6 558 563,52	636 657,77	8,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
8	6 558 556,43	636 662,35	44,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	41,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 558 563,70	636 620,47	13,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

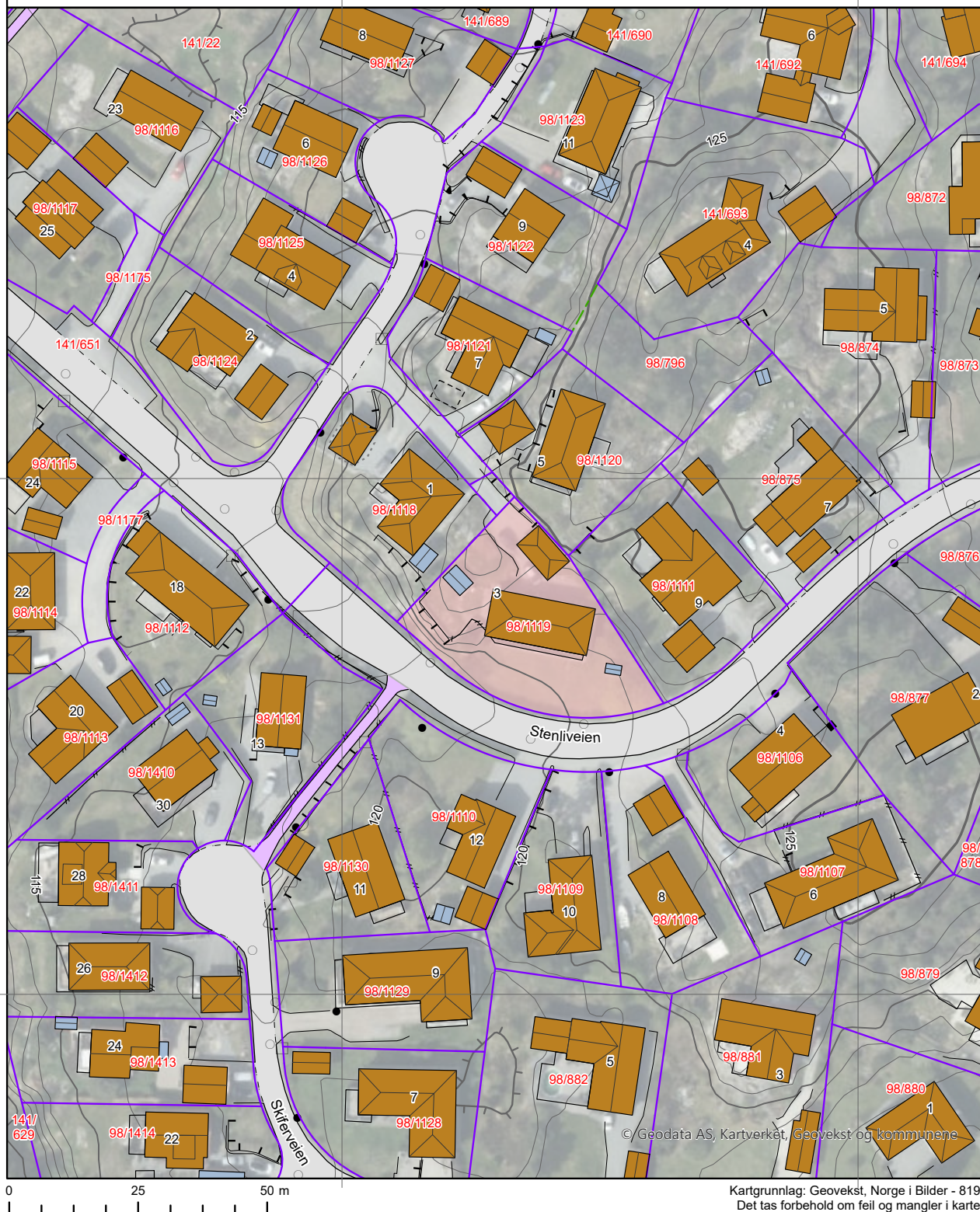
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/1119/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skisssenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2026



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

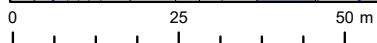
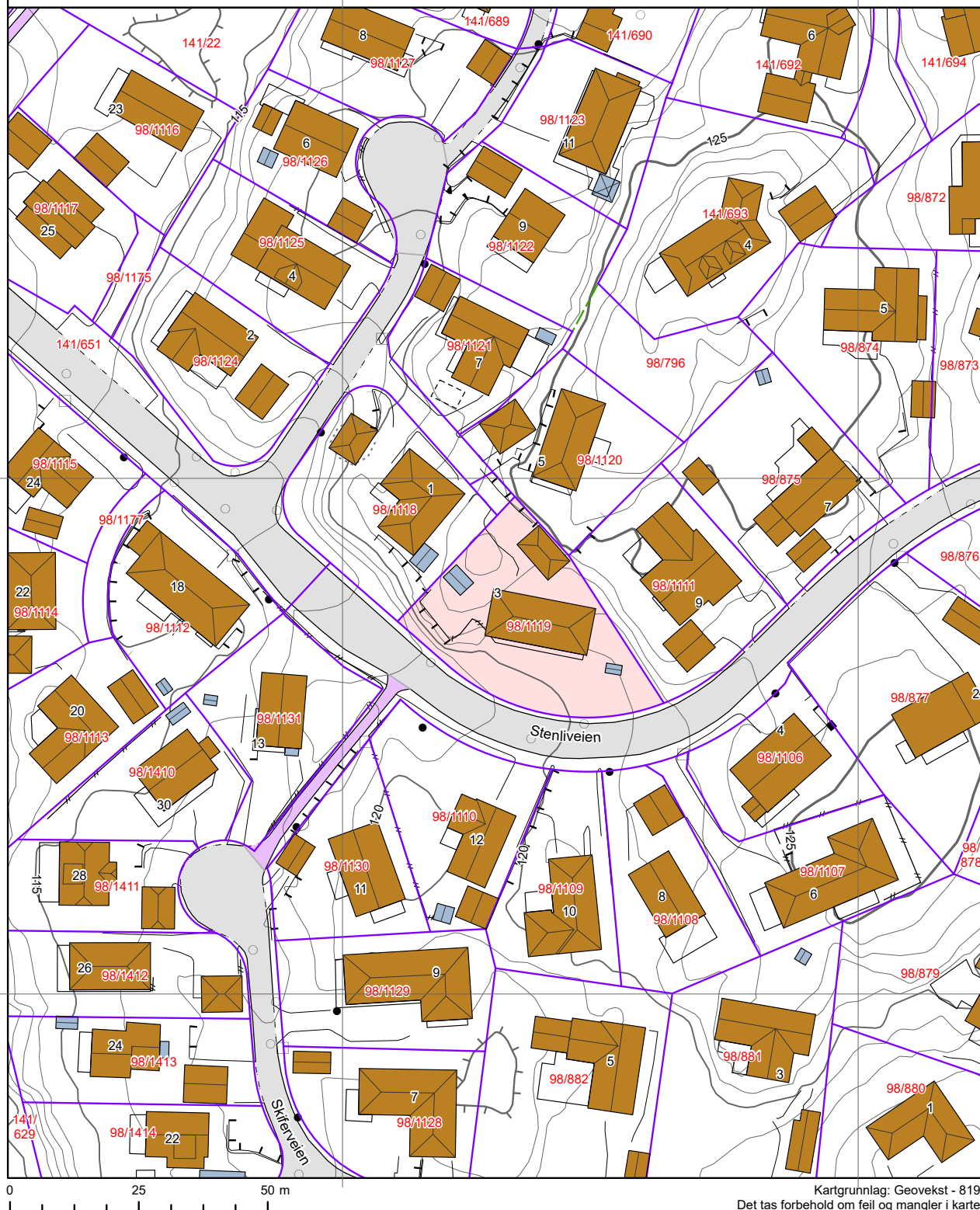
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/1119/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2026









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1119, Kattestenveien 3, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.03.2026	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.

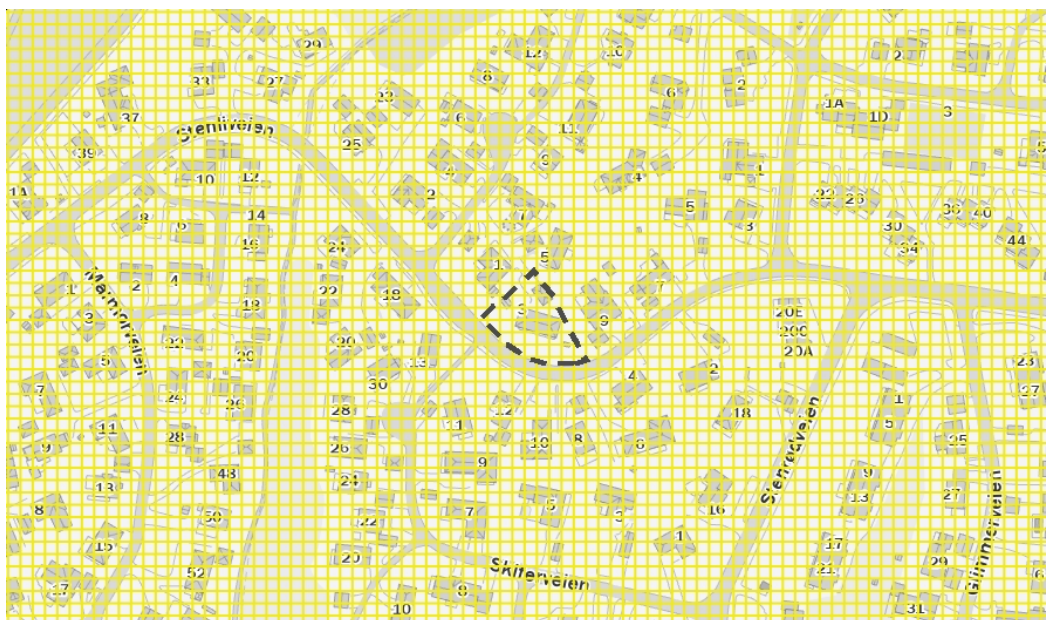
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.31 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	0.43 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.87 km
Kvikkleire	09.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	91.9 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	2.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.36 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.03.2026

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 kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Kattesteinveien 3, 1750 Halden		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) Gnr.98, Bnr.1119		
Arbeidets art nybygg	Bygningens art boligbygg	Dato for søknad 16/8-80	Dato for vedtak 17/9-80	Sak nr. 513-B/80
Byggherre Tom Aarum		Adresse Kattesteinveien 3, 1750 Halden		Tlf.
Anmelder Tre-Bo A/S		Adresse Torggt.8, 1700 Sarpsborg		Tlf.
Ansvarshavende Harald Schille		Adresse Torggt.8, 1700 Sarpsborg		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for


hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Tettes i o.k. balkongdør.
2. Pipe beslås.
3. Mur pusses utvendig over terreng.
4. Gulv i garasje pusses med fall ut.
5. Rørutsparinger i vegg tettes.
6. Hele vegg mot bolig kles med gips. B30 konstruksjon.
7. Ventil monteres i garasje. Garasjeport monteres.
8. Lufting av kloakk føres over tak. Lufterør isoleres på loft.
9. Alle isolasjonsender på loft skal dekket med vindkappe.
10. Regulerbar ventil monteres i vaskerom.
11. Utvendig terreng planeres med fall fra yttervegg.
12. En del innredningsarbeider gjenstår i kjeller.

Platekledning på vegger innvendig er ujevn. Vi forutsetter at forholdet blir undersøkt og rettet innen rimelig tid.

Bygningskontrollen ønsker befaring når veggene åpnes
Arbeidet må være utført innen:
post 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 innen 1/10-81, post 12 innen høsten 82.
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Halden	17/7-81	Stempel FOR BYGNINGSSJEFEN  Underskrift
------------------------	---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesølvmyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



Halden kommune

Byggesak

Tom Fredrik Aarum
Kattestenveien 3
1784 Halden

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2017/3575-5 098/1119 Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21 12.09.2017

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 11.09.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, bod til soverom og vaskerom. Ingen endring i BRA/BYA.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kattestenveien 3, 1784 HALDEN	098	1119		

Vedtatt fattet av bygningsmyndigheten, dato: 30.06.2017, vedtaksnr: 2017/66.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Martine Hakelund Hansen
saksbehandler

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

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

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

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

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

UNNI ELISABETH HENRIKSEN
KATTESTENVEIEN 3
1784 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2025/8096 - 6

Saksbehandler:
Peter Nordbrøden 47 47 61 21

Dato:
02.12.2025

98/1119 - Kattesteneveien 3 - Bruksendring - Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 19.10.2025 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring tilleggsdel til hoveddel

Adresse: Kattesteneveien 3, 1784 HALDEN	Gnr 98	Bnr 1119
--------------------------------------------	-----------	-------------

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 13.10.2025.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Peter Nordbrøden
Arkitekt MNAL
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

1080 61 52620

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Per Asbjørn Olausen

Kommunalavdeling teknisk

Kommunalavdeling teknisk

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon

DAGBOKFØRT

02.10.84 04587

SORENSKRIVEREN 1
HALDEN

S K J Ø T E

I

Halden kommune skjøter og overdrar herved til Nordman Nielsen - f.5.04.51, boligtomt av eiendommen Stenrød, gnr.98, bnr.1118, samt del av felles privat veigrunn, Kattestenveien 1 i Halden. Arealet utgjør 1121,3m² hvorav veigrunn som er oppgitt til 51,8 m².

II

Kjøpesummen er satt til

kr.14.000,- kronerfjortentusen oo/100

og er beregnet i samsvør med festekontraktens punkt 6 og formannskapetets vedtak under sak 247/83. Jfr. brev av 20.8.84 til kjøperen.

III

Ved innløsning av tomten bes festekontrakten slettet unntatt følgende særlige bestemmelser under festekontraktens punkt 12:

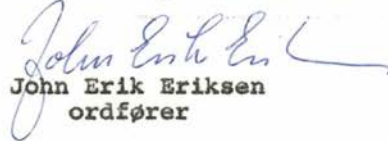
- a) Eiendommene Kattestenveien 1 gnr.98, bnr.118, Kattestenveien 3, gnr.98, bnr.1119, Kattestenveien 5, gnr.98, bnr.1120 og Kattestenveien 7, gnr.98, bnr.1121 har plikt og rett til å opparbeide felles privat vei (adkomst) frem til Kattestenveien som vist på Halden kommunes stadfestede reguleringsplan for Stenrød Vest (arkiv nr. G-159A). Adkomstveien eies av tomteeierne i fellesskap som hefter solidarisk for vedlikeholdsomkostningene så langt bruken er felles.
- b) Eiendommene Kattestenveien 5, bnr.98, bnr.1120 og Kattestenveien 7, bnr.98, bnr.1121 har rett til å ha liggende private vann- og kloakkledninger i privat adkomstvei som eies i fellesskap av eiendommene Kattestenveien 1, gnr.98, bnr.1118, Kattestenveien 3, bnr.98, bnr.1119, Kattestenveien 5, gnr.98, bnr.1120 og Kattestenveien 7, gnr.98, bnr.1121 frem til anboringspunktene på kommunale ledninger i Kattestenveien. Retten gjelder også vedlikehold av ledningene. Ledningene eies i fellesskap av rettighetshaverne som hefter solidarisk for vedlikeholdsomkostningene så langt bruken er felles. Etter utførte vedlikeholdsarbeider på ledningene skal privat adkomstvei og kommunal vei tilbakeføres til opprinnelig stand.

- 2 -

IV

Alle omkostninger vedrørende tinglysing m.v. svares av kjøperen.

Halden, 10. september 1984


John Erik Eriksen
ordfører

JEK.9

DAGBOKFØRT

26.07.82 03105

SORENSKRIVEREN I
HALDEN

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen

.....gnr/bnr. *98.1.11.19.* tomt nr.....

navn gate nr. *Kattesterveien 3* matr.nr.....

i Halden kommune

gir med dette herr... *Nordman Nielsen .050451* [redacted]

(navn)

(personnr.)

eier av eiendommen

Kattesterveien 7.....gnr/bnr. *98.1.11.18.* tomt nr.....

. matr.nr.

rett til å føre opp/bygg/tilbygg i en avstand av *3,2 m.* meter
fra vår felles tomtegrense i henhold til byggemelding
datert..... og godkjent av Halden bygningsråd.

Nærværende og senere eiere vil ikke kunne bygge nærmere samme
felles tomtegrense enn at avstand mellom bygninger på begge sider
av grensen blir min. 8 m.

Halden den *26/7 - 82*.....

Tom Aarum.....

underskrift

040351..... [redacted].....

personnr.

DAGBOKFØRT

26.07.82 03105

SORENSKRIVEREN I
HALDEN

47

SKJØTE

DAGBOKFØRT

17 JUN 80 03401

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

Halden kommune skjøter og overdrar herved til:

..... Tom Aarum f. 04.03.51..., Personnr.:... [REDACTED]

boligtomt, adr.: Kattestenveien 3

gnr.: 98..., bnr.: 1119..., i Halden, på boligfeltet Stenrød Vest.

samt ideell 1/4 del av gnr.: 98..., bnr.: 1174... (felles privat vei-grunn). Kjøpesummen kr.: 10.948,-, kroner: - titusennihundreogførtiåtte 00/100 -

er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår.:

1. Tomten skal benyttes til oppføring av bolighus.
2. Bebyggelse av tomten må være igangsatt innen 2 - to - år og fullført innen 3 - tre - år regnet fra skjøtets utstedelsesdato.
Hvis ovennevnte betingelse ikke blir oppfylt, kan tomten kreves tilbakeskjøtet kommunen for samme pris som fastsatt i dette skjøte.
Omkostningene vedrørende tilbakeskjøtingen skal dekkes av kjøper .
3. Andel av Halden kommunes omkostninger for opparbeidelse av vei, vann og kloakk til boligfeltet Stenrød Vest, refunderes med kr.: 56.443,-, kroner: - femtisekstusenfirehundreogførtitre 0/100
For stikkledningene betales kr. 5.585,- pr. tomt.
4. Særlige vilkår:
 - a) Eiendommene Kattestenveien 1 gnr. 98 bnr. 1118, Kattestenveien 3 gnr. 98 bnr. 1119, Kattestenveien 5 gnr. 98 bnr. 1120 og Kattestenveien 7 gnr. 98 bnr. 1121 har plikt og rett til å opparbeide felles privat vei (adkomst) frem til Kattestenveien som vist på Halden kommunes stadfestede reguleringsplan for Stenrød Vest (arkiv nr. G-159 A). Adkomstveien eies av tomteeierne i fellesskap som hefter solidarisk for vedlikeholdsomkostningene så langt bruken er felles.
 - b) Eiendommene Kattestenveien 5 gnr. 98 bnr. 1120 og Kattestenveien 7 gnr. 98 bnr. 1121 har rett til å ha liggende private vann- og kloakkledninger i privat adkomstvei som eies i fellesskap av eiendommene Kattestenveien 1 gnr. 98 bnr. 1118, Kattestenveien 3 gnr. 98 bnr. 1119, Kattestenveien 5 gnr. 98 bnr. 1120 og Kattestenveien 7 gnr. 98 bnr. 1121 frem til anbringingspunktene på kommunale ledninger i Kattestenveien.
Retten gjelder også vedlikehold av ledningene. Ledningene eies i fellesskap av rettighetshaverne som hefter solidarisk for vedlikeholdsomkostningene så langt bruken er felles.
Etter utførte vedlikeholdsarbeider på ledningene skal privat adkomstvei og kommunal vei tilbakeføres til opprinnelig stand.

5. Tomten må ikke deles uten kommunens samtykke.
6. Omkostningene vedrørende overdragelsen, til oppmåling, stempel og tinglysingsgebyrer, dekkes av kjøper.

Halden den 16/4- 19 80.

Halden Kommune

Tom Aarum.....

Kjøper

.....
Selger

1/4



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kattestenvveien 3
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre