

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 350,-
Total ink omk.: Kr 4 101 350,-
Selger: Rita Prang Sundstøl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 166/201 kvm
Tomtstr.: 769.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 647
Oppdragsnr.: 1101250035

Velholdt og meget tiltalende villa på vakker tomt. Integrert garasje.

Velkommen til denne særdeles velholdte og tiltalende villa med lun og skjermet beliggenhet innerst i blindvei på Brødløs, i grensen til Watvedtfeltet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	78
Andre vedlegg	86
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 144 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Gang, soverom, toalettrom, vaskerom, bod, kjølerom, stue, bod, dusjrom og badstue.

BRA-e: 30 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 87 m² Stue, spisestue, kjøkken, kontor, gang, soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

17 m²

1. etasje

127 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

769.1 m²

Tomtebeskrivelse

Vakker sydvendt tomt med skjermet beliggenhet innerst i en liten blindvei. Her er det hage med gressplen i terrassert terreng, store, herlige solterrasser i bakkant av huset og langs med østsiden. I tillegg er det opparbeidet vintergrønne hekker langs med tomtegrensen, busker og bed. Grusbelagt gårdsplass.

Det foreligger nabovarsel for endring er Kiwi-butikk med påbygg (høyde og bredde) til kombinasjonsbygg for leiligheter og butikk. Planene er foreløpig lagt på is. Ta kontakt med megler for å få tilsendt ytterligere informasjon.

Tomten ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Naboeiendommen, Rokkeveien 14 er definert med mistanke om forurensning av grunn, men det er ukjent påvirkningsgrad for denne eiendommen.

Se vedlagte områdeanalyse.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Her bor du virkelig sentralt på populære Brødløs, med kun 100m bort til treningssenter, matbutikker (bl.a. Kiwi og Rema 1000) og buss, samt videre rett bort til Hjortsberg skole, barnehage, og også Strupe Ungdomsskole for å nevne noe. Marka med sine herlige tur- og treningsløyper ligger like opp i åsen i bakkant. Her går det lysløypeanlegg opp til både Høiåshytta og Venåshytta.

Adkomst

Adkomst via privat stikkvei med delt vedlikeholdsansvar. Se vedlagte tinglyste avtale.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. Takkonstruksjon har -takstoler i tre. Undertak med lekter og sløyfer fra byggeår. Taket er tekket med betongtakstein. Malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Flat takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak på garasjen. Takterrasse over garasjen. Leddport med portåpner og isolert boddør. Eldre varevinduer.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra tak på grunn av feil ved legging av takstein. Fikset som reklamasjonssak.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2013 - Nye terrassegulv med tilhørende rekkverk. Skiftet takstein og pipe.

Hus og vinduer malt Takrenner og tilhørende blikkenslagerarbeid. Arbeid utført av Mesterbygg AS, Blikkenslager Anonsen AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger nabovarsel fra 2019 om endring av Kiwibutikken i nærheten. Prosjektet er foreløpig lagt på is.

Innhold

Sokkeletg.: Entre og garderobe, 1 soverom, dusj og wc, badstue, vaskerom, matbod og lagerrom, tv-stue.

1.etg. har 2 soverom (det minste av soverommene er i dag benyttet til garderoberom) kjøkken, bad/wc, stue og spisestue med peis og utgang til overbygd veranda og store terrasser. Det er også utgang til terrasse fra det ene soverommet, samt egen lufteveranda på hovedsoverom. lagringsloft.

Garasje i tilknytning til huset.

Standard

Eiendommen fremstår med solid og god standard og fremstår som særdeles godt holdt, og er fortløpende påkostet gjennom årene. Boligen har kun hatt en eier siden oppføringsåret.

Det er bl.a. eikeparkett på gulv i stuer i 1.etg., mens tv-stuen nede har Merbauparkett. Tapet på vegger. Vedovn og peis. I tillegg luft/luft varmepumpe.

Moderne, nyere kjøkken i lyslakkert utførelse. Baderom har eldre standard med

våtromsbelegg og våtromstapet. Nyere innredninger og dusjkabinett.
Det er gode garderobeløsninger i samtlige soverom, og ellers god lagringsplass.
Separat vaskerom med arbeidsplass og tørkeplass.

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.

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Eier opplyser om at selve betongsteinen ble skiftet 2013. Undertak, lekter og sløyfer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Stedvis noen områder det er muggdannelse på sutaksplater pga tidligere kondensering/fuktbelastet undertak. Stutaksplater er fuktskadet ved lufting over tak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Pga alderen til sutaksplater, lekter og sløyfer må dette holdes jevnlig under oppsikt.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløp og beslag. Alt av beslag og takrenner tilknyttet taket er skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligens fasade mot sør, øst og nord er malt i 2024 iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er registrert stedvis områder med tørke sorekker på trekledning mot vest, øst og pilarer/trekonstruksjon mot sør. Noe råteskadet bord på nedre del av vegg mot øst.

Tiltak

- Råteskadet kledningsbord kan skiftes lokalt. Utføre godt vedlikehold slik at ikke skader på trekledning med tørkesprekker utvikler seg.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

- Det er fuktsjolder rundt gjennomføringer på sutaksplater, samt stedvis på takflaten. Fuktskjoldene på takflaten oppsto trolig når tidligere takstein lå på taket.

Tiltak

- Undertaket må holdes under jevnlig siden det er av eldre dato.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skiftet glasset på det ene store stue vinduet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Tiltak

- Nye vinduer har en bedre isoleringsverdi og tetthet, utskiftning av vinduer vil derfor senke energibehovet i boligen og medføre til et bedre inneklima.

Dører, TG2

Profilert ytterdør med 3-lags isolerglass fra 1986. Balkongdør med brystning og 2-/3-lags isolerglass. Balkongdør i stue er fra 2013 og 2001 på kontor. Balkongdør på soverom er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er avvik:

- Ytterdøren og balkongdør fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes. Beslag under balkongdør bør skiftes til en større og lenger beslag, slik at det blir sikret god fuktsikring.

Tiltak

- Nye dører har en bedre isoleringsverdi og tetthet, utskiftning av vinduer vil derfor senke energibehovet i boligen og medføre til et bedre inneklima. Skifte beslagsløsning under balkongdør mot sør. Det må medregnes utskiftning av beslag samtidig med utskiftning av vinduer/dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse mot sør, øst og nord. Skiftet terrassebord og rekkverk i 2013.

Rekkverkshøyden er på 1 meter. I overgang terrasse vegg er det synlig takpapp. Ukjent om taktekket på garasjen ble skiftet samtidig. Mark terrasse på resten av terrassen.

Disse har lukket konstruksjon. Antas oppført på fylte masser på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er generelt behov for vedlikehold av terrassebord. Trepilarer mot sør til terrassen er plassert tett mot terreng. Dette medfører til stor fuktbelastning. Det er målt høy fuktighet i bunn av trepilarer.

Tiltak

- Det er behov for vedlikehold av mark terrasser. Utføre tiltak slik at fuktbelastning av trepilarer mot sør avtar. Registrert fuktskader i bunn av pilarer på de meste utsatte

trepilarene.

Andre utvendige forhold,TG2

Det er tilbygd en garasje på øst. Denne er plassert tett mot grunnmuren til boligen. Denne er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset/slammet. Flat takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak. Taktekket er ukjent, men det er synlig takpapp mot vegg. Leddport med portåpner og isolert boddør. Eldre varevinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er i tak registrert noe svertesopp på bordtak, trolig oppstått etter tidligere kondensering. Trekonstruksjon mot sør er plassert for nærme terreng. Dette medfører til stor fuktbelastning på trekonstruksjonen/trekledningen.

Tiltak

- Utføre tiltak slik at ikke trekledning i front får stor fuktbelastning. Dette kan utføres ved å senke terrenget noe og vet beslå nedre del av trekledning med blekk.

Innvendig

Overflater,TG2

GULV: Belegg, parkett, laminat, teppe og fliser. VEGG: Miljøstrie, tekstilstrie og panelplater. TAK: Himlingsplater og trepanel. Det er utført overflate behandling over tid. De fleste overflatene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis noen områder med glipper i parkettskjøter og stedvis noe knirk. Sprekk og merker i parkett gulv i u.etg.

Tiltak

- Boligen innehar en innvendig standard som tilsier at den er moden for oppussing. Påkostninger til oppussing bør derfor medregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betonggulv i u.etg. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er retningsavvik på 20mm på hovedsoverom og 10mm på kjøkken i 1.etg. I gang, soverom og stue i kjeller er det mål 18-20 mm retningsavvik. Noe mindre retningsavvik på øvrige rom i boligen.

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.

- Ingen umiddelbart behov for tiltak, men ved oppussing/renovering bør det vurderes å utføre avretting. Siden slike skjevheter kan medføre til svikt/knirk i gulvet.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radongass er helseskadelig, det bør derfor vurderes å utføre radonmålinger for å avdekke omfanget av radongass i boligen.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert bak vedovn i stue i u.etg. Vedovn i u.etg og peis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Det er avvik:

- Det er målt under 30cm avstand fra vedovn til brennbar vegg i u.etg. Plassering av sotluker gjør at vedovn må dras ut ved tømning av sotluke. Løs ubrennbar plate i forkant av peisovn i 1.etg. Sprekk i steinplate over ovn i u.etg.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

- Tiltak:

- Det anbefales å skifte ildsteder til rentbrennende ovner, siden ovnene i boligen er av eldre dato. Utføre tiltak med ubrennbar plate på vegg ved ildsted i u.etg. Pga pipens alder kan det ikke garanteres for at det på sikt må utføres tiltak med renovering av pipeløp.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet har parkett, belegget og teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Siden fuktmålingene er i toppen av bunnsvill er det stor sannsynlighet for vesentlig høyere fuktighetsinnhold i nedre del av bunnsvill. Dette oppstår pga eldre drenering med sannsynlig svikt. Det er også registrert fuktmerker på nedre del av tapet i boden.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling

over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det bør forventes å skifte drenering rundt boligen. Det er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet å ha innredet rom hvor det er eldre innredning.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har lakkert tretrapp. Inntrinn er fornyet med eik i senere tid. Rekkverk rundt trappehull og håndløper på begge sider i trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket er utført under 90cm høyde. Det er lysåpninger over 10cm på rekkverket og mellom inntrinn.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Trappen var godkjent på oppføringstidspunktet, så det er ingen krav til utbedringer av trappen.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1.etg og deler av u.etg. Heltre furu innerdører med speil, samt furuinnerdører med sponspeil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
- Flere av dørene i boligen går i anslaget ved funksjonsprøving. Nedre del av dør til badstu har fuktmerker.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Ved oppussing av boligen bør det medregnes utskiftning av innerdører.

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderom fra byggeåret med belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett. Oppvarming via stråleovn på vegg. Utlufting via avtrekksventil plassert i himling og tilluft under dørblad. Gulv er utført med 1:100 fall 80cm fra sluk. Ikke mulig å måle hele fallsonen rundt sluket pga dusjkabinett. Vanntett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er tidligere vært lekkasje fra tak som har medført til skader/svelling på

himlingsplater i tak over dusj. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringdagen.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Baderommet har en alder som tilsier at det bør totaloppusses, siden det på slike eldre bad plutselig kan oppstå skader.

Kostnadsestimat : Over 300 000

U.etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv med oppkant. Malte murvegger og trepanel på vegger. Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin. El.vifte plassert på yttervegg og avtrekksventil i taket. Ingen oppvarming. Det er målt over 1:50 lokalt til plastsluk. Vanntett terskel er hevet til over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Belegg er skjøttet på flere steder, fremstår som dette er ufagmessige utført. Kan derfor medføre til utettheter i belegget.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Vaskerommet er modent for oppussing og utføre nytt tettesjikt. Kan oppstå lekkasjer ved dagens tettesjikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

U.etasje > Dusjrom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Dusjrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredet med dusjhjørne. Plastsluk i gulv og det er utført over 1:50 lokalt fall til sluket. Utlufting via el.vifte på yttervegg. Vanntett terskel er hevet over 2,5 cm over topp sluk. Dusjrommet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet har behov for totaloppussing. Baderomsplater er ikke fuget i bunn og det anbefales heller ikke å dusje direkte på slike eldre baderomsplater. Belegg er ikke limt tilstrekkelig til gulv i dusjsonen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg på vegg over kum. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Benkeplaten er skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fuktskader i bunn av deksider på sidene av kjøl-/fryseskap.

Tiltak

- Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen. Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Spesialrom

U.etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom er innredet med frittstående toalett og servantinnredning. Oppvarming via stråleovn. Utlufting via medtrekksluke og avtrekksventil. Tilluft via luftespalte under dørbled. Innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Toalettrom har en enkel eldre standard.

Tiltak

- Oppussing bør medregnes pga alder.

U.etasje > Kjølerom

Overflater og konstruksjon,TG2

Kjølerom i u.etg med belegg på gulv og trepanel på vegg/tak. Det er en synlig luftespalte over dør på kjølerommet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det anbefales ikke lenger å bygge kjølerom på denne måten. Det skulle vært utført lufting på alle sider av kjølerom, dvs bygget som et eget rom i rommet.

Tiltak

- Det anbefales ikke lenger å bruke slike kjølerom med denne typen konstruksjon. Kan medføre til kondensering som vil over tid utvikle seg til fuktskader.

U.etasje > Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Badstu utført med belegg på gulv og trepanel på vegger. Elektrisk badstuovn. Kun lufting på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Kun lufting på yttervegg, det skulle vært utført en lav lufteventil på innervegg som sørger for at det blir sirkulasjon av luften i badstuen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Badstuen har en eldre standard. Skal den tas i bruk slik den står bør det monteres lav lufting inn i badstuen, slik at sirkulasjon av lufting i badstuen blir god.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom. Noe plastrør i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Det må medregnes å skifte røropplegg ved oppussing av våtrommene i boligen.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må medregnes å skifte røropplegg ved oppussing av våtrommene i boligen.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det anbefales å skifte ut VVB samtidig med røropplegget i boligen.

Elektrisk anlegg,TG2

Skjul / åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i garderobeskap. 35A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 25A/20A/4*16A/15A/3*10A med

porselensikringer. Kun en kurs med automatsikring.
Kommentar: Pga anleggets alder bør det utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Siden drenering er fra byggeåret og det er registrert høyt fuktighetsnivå i utlekket konstruksjon. Er dette tegn på svikt ved drenering.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Svikt ved drenering medfører til fuktskader der hvor rom er innredet under terreng. Det må derfor medregnes utskiftning av dreneringen på boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er fra 1979

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.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje for 1 bil under veranda, samt i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

35491740

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue. Vedovn i underetasje og peis i stue i 1. etasje.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 32 423

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 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 6 528

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 955 926

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 823 702

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 141, bruksnummer 647 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/141/647:

01.11.1979 - Dokumentnr: 4514 - Best. om vann/kloakkledn.

BESTEMMELSE OM DRENSVANN/STIKKRENNER M.V.

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 22/11-79.

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. (ta bort denne da det er bekreftet av takstmann nedenfor?)

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av rom i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel innen for en boenhet datert 09.05.2025. Rommene det gjelder er...:

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

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

Bod: Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremlagt tegninger. Slike boder er ikke søknadspliktige å oppføre i dette området.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat stikkvei med delt vedlikeholdsansvar sammen med to andre eiendommer.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Det er sendt ut varsel om oppstart av detaljregulering for Rokkeveien 10, Brødløs datert 31.10.2019. Varslet omfatter oppgradere og utvidelse av eksisterende forretningslokaler, samt etablere nye leiligheter over flere etasjer. Gjelder Rokkeveien 10, Brødløsveien 2-2B.

Se vedlagte varsel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 117 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 120 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 350

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedspakke kr 19900, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter sikringspant, foto og servitutter.

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

Oppdragsansvarlig

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

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

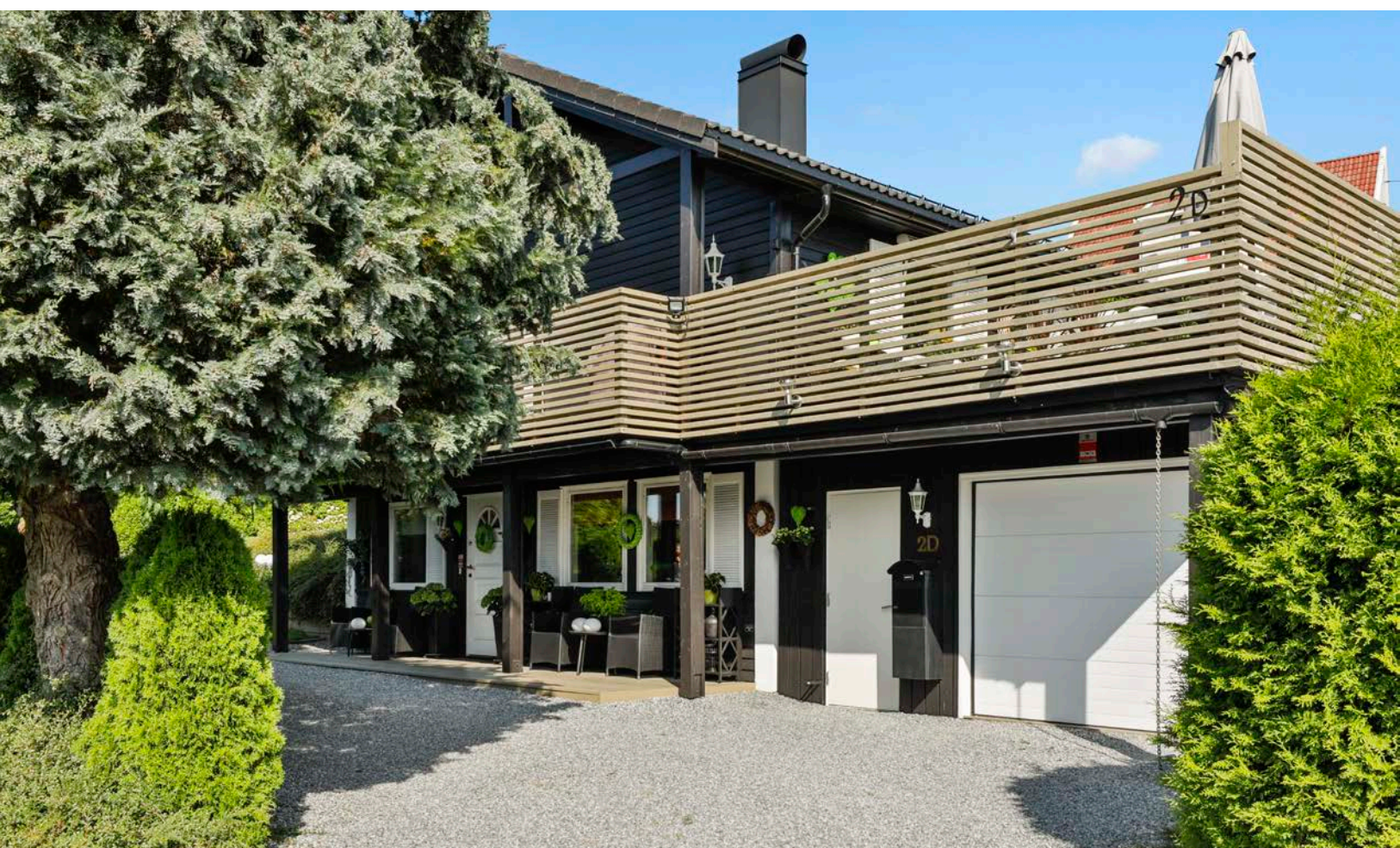
Ansvarlig megler

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

22.04.2025











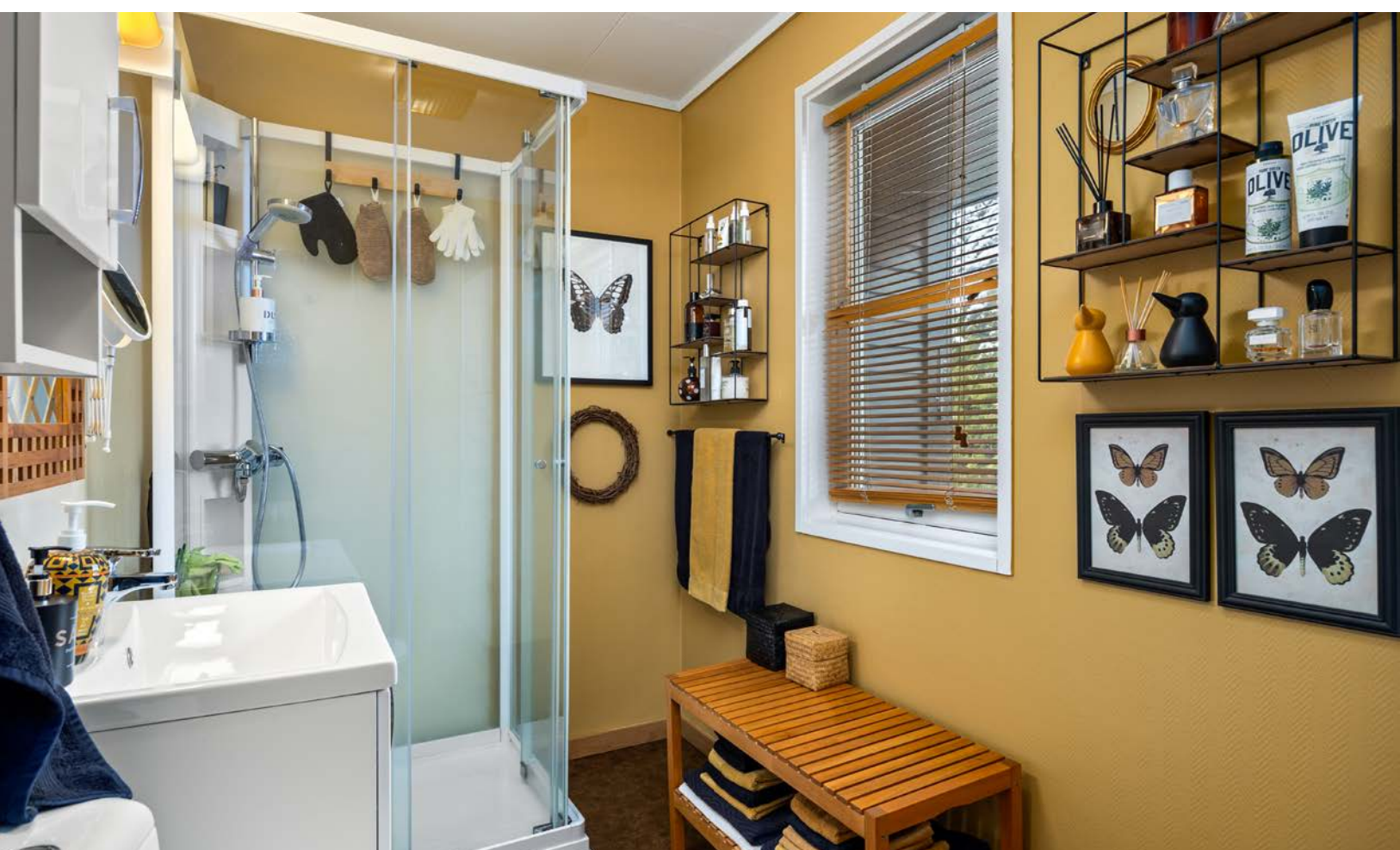






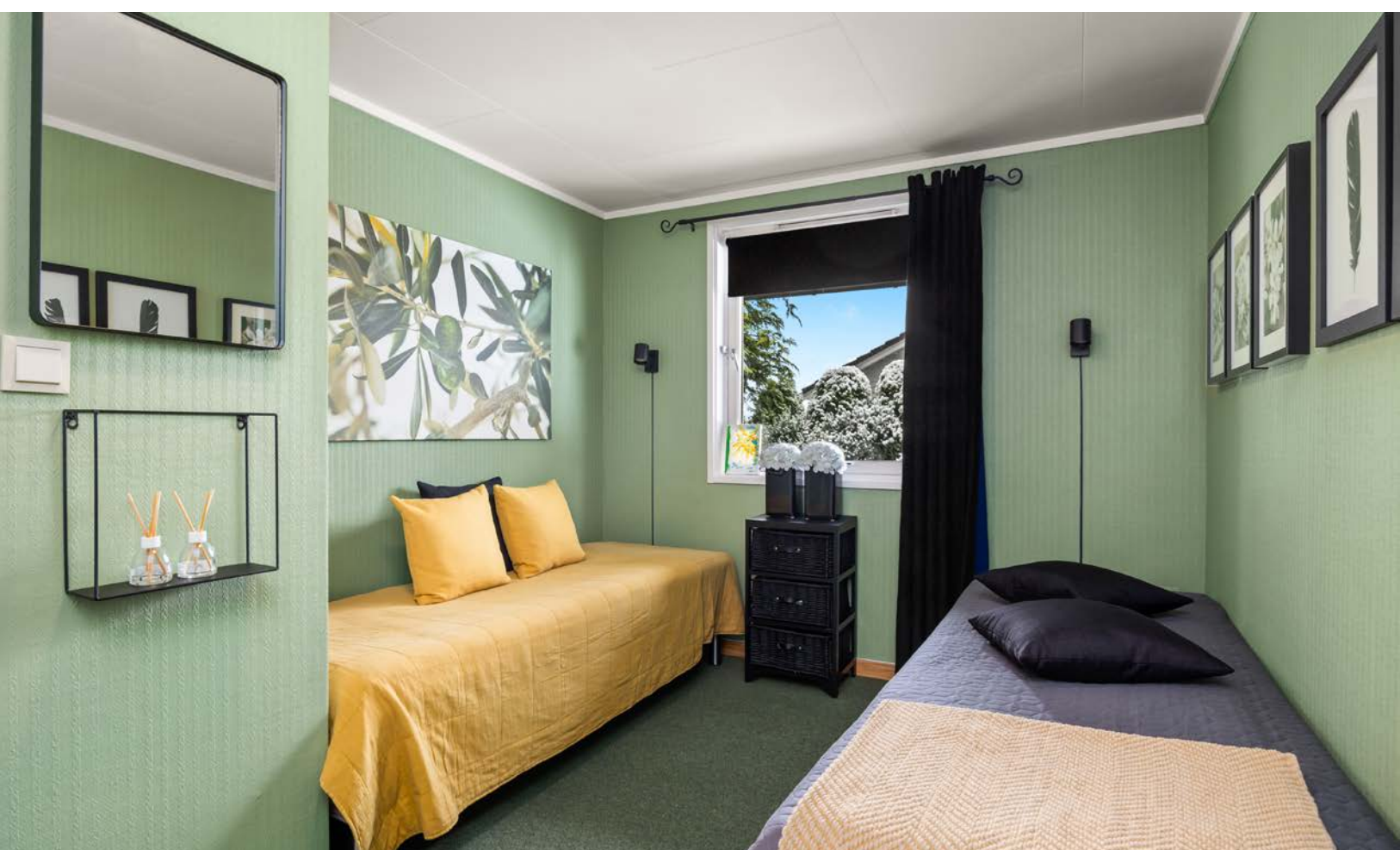






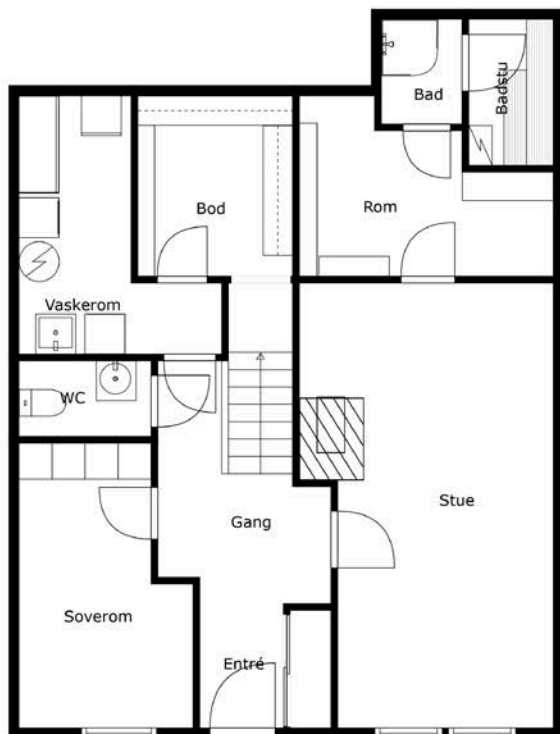




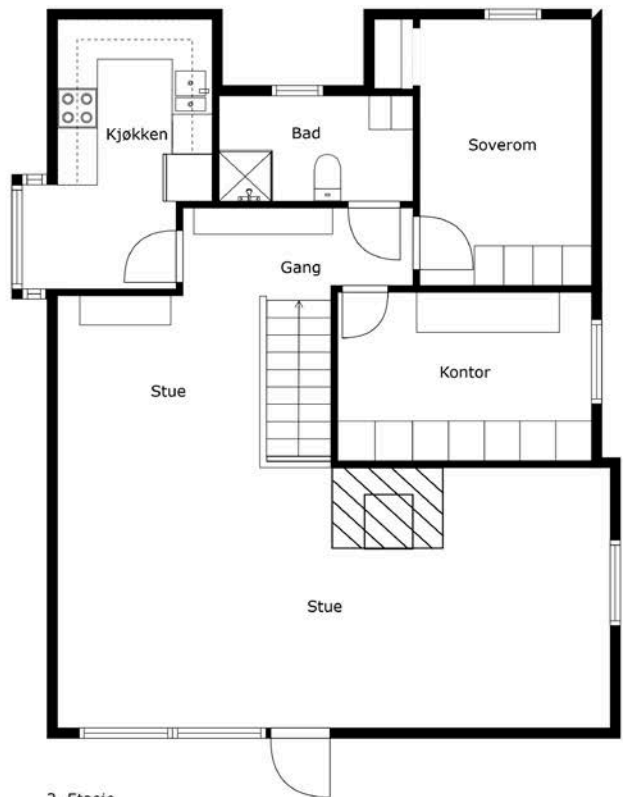








1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etactera





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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Brødløsveien 2 D, 1782 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 141, bnr. 647

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1754

Referansenummer: LV6695

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



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 byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan beliggende i nærheten av Strupe i Halden kommune.

Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, støttemur, terrasser, hekk og beplantning.
Enkel garasje integrert i boligen.

Innvendig innehar boligen en generell enkel eldre standard.
Eier har oppusset kjøkkenet i 2010 og skiftet benkeplate i 2024.

Utvendig er det det skiftet betongtakstein i 2013, samt at det ble skiftet terrassebord og rekkverk i 2013 på terrassen mot sør og øst.

Stedvis behov for noe utbedringer og vedlikehold.

Frittstående enkel bod mot nordvest.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak, lekter og sløyfer er fra byggeåret.
Takrenner, nedløp og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Skiftet glasset på det ene store stue vinduet i 2016.
Profilert ytterdør med 3-lags isolerglass fra 1986.
Balkongdør med brystning og 2-/3-lags isolerglass. Balkongdør i stue er fra 2013 og 2001 på kontor.
Balkongdør på soverom er fra byggeåret.

Terrasse mot sør, øst og nord. Takterrasse over garasjen.
Mark terrasse på resten av terrassen.
Flat takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak på garasjen.
Leddport med portåpner og isolert boddør.
Eldre varevinduer fra byggeåret.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er utført overflate behandling over tid.
De fleste overflatene er fra byggeåret.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i u.etg.

Boligen har elementpipe.
Sotluke er plassert bak vedovn i stue i u.etg.

Vedovn i u.etg og peis plassert i stue.
Gulvet har parkett, belegget og teppe.
Veggene har plater.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1.etg og deler av u.etg.
Heltre furu innerdører med speil, samt furuinnerdører med

sponspeil.

Garderobeskap på kontor i 1.etg, montert i senere tid.
Garderobeskap fra byggeåret på hovedsoverom i 1.etg og soverom i u.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra byggeåret med belegget på gulv og malt glassfiberstriepå vegger.

Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill
Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret med belegget på gulv med oppkant. Malte murvegger og trepanel på vegger.

Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

El.vifte plassert på yttervegg og avtrekksventil i taket.
Ingen oppvarming.

Det er åpen vegg fra garderobe inn mot vaskerom.
Hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

Dusjrom

Dusjrom med belegget på gulv og baderomsplater på vegger.

Innredet med dusjhjørne.

Utlufting via el.vifte på yttervegg.

Baderommet innehar en eldre standard.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg på vegg over kum.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Benkeplaten er skiftet i 2024.

Det er kjøkkenventilator tilknyttet til sentralavtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom i u.etg med belegget på gulv og trepanel på vegg/tak.

Badstu utført med belegget på gulv og trepanel på vegger.
Elektrisk badstuovn.

Toalettrom er innredet med frittstående toalett og servantinnredning.

Oppvarming via stråleovn. Utlufting via medtrekksluke og avtrekksventil.

Beskrivelse av eiendommen

Innehar en enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Noe plastrør i benkeskap på kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i garderobeskap.

35A hovedsikring og 10 fordelingskurser på
25A/20A/4*16A/15A/3*10A med porselensikringer.
Kun en kurs med automatsikring.

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat på soverom i 2.etg og vaskerom i u.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering er fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrående mot sør.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1979.
Eier opplyser om at denne er rengjort og sanert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

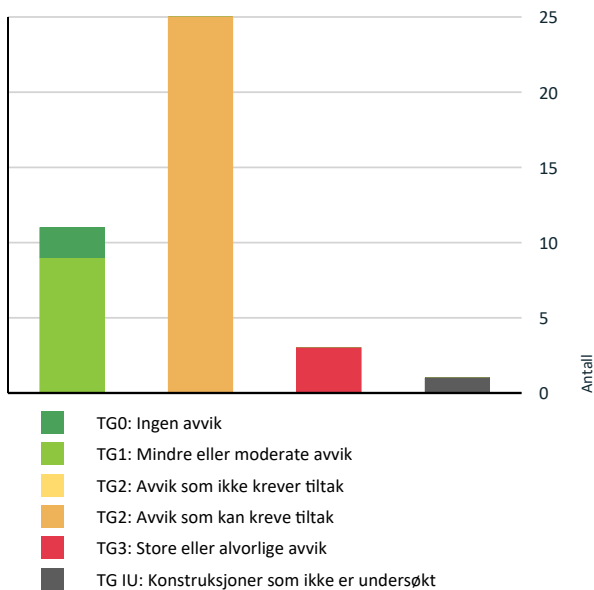
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Slike boder er ikke søknadspliktige å oppføre i dette området.

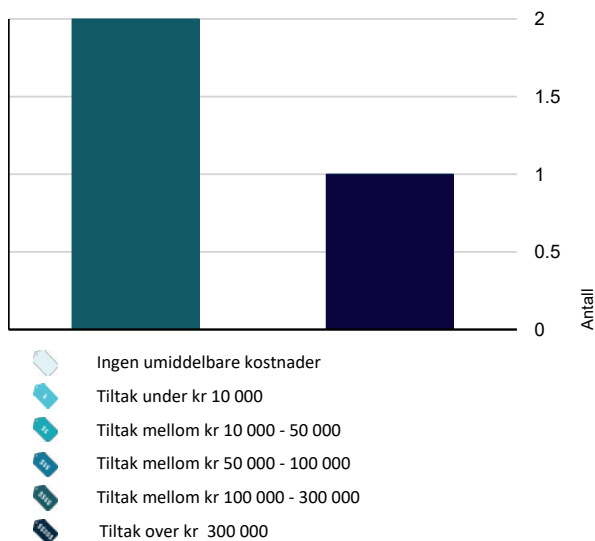
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig















TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > U.etasje > Dusjrom > Generell** [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


-  **Tomteforhold > Oljetank** [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 > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


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


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


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


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


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

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

-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > U.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > U.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > U.etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Standard

Boligen innehar en eldre standard.

Vedlikehold

Med hensyn til alder fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Stedvis områder det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2025	Bruksendring	Bruksendring av kjellerstue, dusjrom og badstue
------	--------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Eier opplyser om at selve betongsteinen ble skiftet 2013. Undertak, lekter og sløyfer er fra byggeåret.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Stedvis noen områder det er muggdannelse på sutaksplater pga tidligere kondensering/fuktbelastet undertak. Stutaksplater er fuktskadet ved lufting over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pga alderen til sutaksplater, lekter og sløyfer må dette holdes jevnlig under oppsikt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag. Alt av beslag og takrenner tilknyttet taket er skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligens fasade mot sør, øst og nord er malt i 2024 iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis områder med tørke sorekker på trekledning mot vest, øst og pilarer/trekonstruksjon mot sør. Noe råteskadet bord på nedre del av vegg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledningsbord kan skiftes lokalt.

Utføre godt vedlikehold slik at ikke skader på trekledning med tørkesprekker utvikler seg.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder rundt gjennomføringer på sutaksplater, samt stedvis på takflaten. Fuktskjoldene på takflaten oppsto trolig når tidligere takstein lå på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertaket må holdes under jevnlig siden det er av eldre dato.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skiftet glasset på det ene store stue vinduet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye vinduer har en bedre isoleringsverdi og tetthet, utskiftning av vinduer vil derfor senke energibehovet i boligen og medføre til et bedre innklima.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Profilert ytterdør med 3-lags isolerglass fra 1986.
Balkongdør med brystning og 2-/3-lags isolerglass. Balkongdør i stue er fra 2013 og 2001 på kontor.
Balkongdør på soverom er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Ytterdøren og balkongdør fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Beslag under balkongdør bør skiftes til en større og lenger beslag, slik at det blir sikret god fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye dører har en bedre isoleringsverdi og tetthet, utskiftning av vinduer vil derfor senke energibehovet i boligen og medføre til et bedre innneklima.

Skifte beslagsløsning under balkongdør mot sør.

Det må medregnes utskiftning av beslag samtidig med utskiftning av vinduer/dører.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør, øst og nord.
Skiftet terrassebord og rekkverk i 2013.
Rekkverkshøyden er på 1 meter.

I overgang terrasse vegg er det synlig takpapp.
Ukjent om taktekket på garasjen ble skiftet samtidig.

Mark terrasse på resten av terrassen.
Disse har lukket konstruksjon. Antas oppført på fylte masser på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt behov for vedlikehold av terrassebord.

Trepilarer mot sør til terrassen er plassert tett mot terreng.
Dette medfører til stor fuktbelastning. Det er målt høy fuktighet i bunn av trepilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold av mark terrasser.
Utføre tiltak slik at fuktbelastning av trepilarer mot sør avtar.
Registrert fuktskader i bunn av pilarer på de meste utsatte trepilarene.



1 TG 1 Utvendige trapper

Det er utført repo trapp i imp.trevirke mellom nivåene på terrassene.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Det er tilbygd en garasje på øst. Denne er plassert tett mot grunnmuren til boligen.

Denne er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset/slammet.

Flat takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.
Taktekket er ukjent, men det er synlig takpapp mot vegg.
Leddpport med portåpner og isolert boddør.
Eldre varevinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i tak registrert noe svertesopp på bordtak, trolig oppstått etter tidligere kondensering.

Trekonstruksjon mot sør er plassert for nærme terreng.

Dette medfører til stor fuktbelastning på trekonstruksjonen/trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak slik at ikke trekledning i front får stor fuktbelastning.
Dette kan utføres ved å senke terrenget noe og vet beslå nedre del av trekledning med blekk.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

GULV: Belegg, parkett, laminat, teppe og fliser.

VEGG: Miljøstrie, tekstilstrie og panelplater.

TAK: Himlingsplater og trepanel.

Det er utført overflate behandlig over tid.

De fleste overflatene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen områder med glipper i parkettskjøter og stedvis noe knirk.

Sprekk og merker i parkett gulv i u.etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen innehar en innvendig standard som tilsier at den er moden for oppussing.

Påkostninger til oppussing bør derfor medregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er retningsavvik på 20mm på hovedsoverom og 10mm på kjøkken i 1.etg.

I gang, soverom og stue i kjeller er det mål 18-20 mm retningsavvik. Noe mindre retningsavvik på øvrige rom i boligen.

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.

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men ved oppussing/renovering bør det vurderes å utføre avretting.

Siden slike skjevheter kan medføre til svikt/knirk i gulvet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig, det bør derfor vurderes å utføre radonmålinger for å avdekke omfanget av radongass i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Sotluke er plassert bak vedovn i stue i u.etg.

Vedovn i u.etg og peis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:

Det er målt under 30cm avstand fra vedovn til brennbar vegg i u.etg.

Plassering av sotluke gjør at vedovn må dras ut ved tømning av sotluke.

Løs ubrennbar plate i forkant av peisovn i 1.etg.

Sprekk i steinplate over ovn i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ildsteder til rentbrennende ovner, siden ovnene i boligen er av eldre dato.

Utføre tiltak med ubrennbar plate på vegg ved ildsted i u.etg.

Pga pipens alder kan det ikke garanteres for at det på sikt må utføres tiltak med renovering av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett, beleg og teppe.

Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Siden fuktmålingene er i toppen av bunnsvill er det stor sannsynlighet for vesentlig høyere fuktighetsinnhold i nedre del av bunnsvill. Dette oppstår pga eldre drenering med sannsynlig svikt.

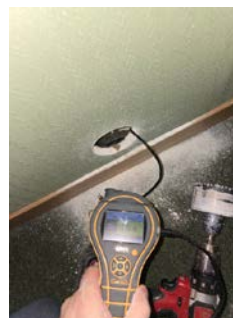
Det er også registrert fuktmerker på nedre del av tapet i boden.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør forventes å skifte drenering rundt boligen.

Det er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet å ha innredet rom hvor det er eldre innredning.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.
Inntrinn er fornyet med eik i senere tid.
Rekkverk rundt trappehull og håndløper på begge sider i trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er utført under 90cm høyde.
Det er lysåpninger over 10cm på rekkverket og mellom inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trappen var godkjent på oppføringstidspunktet, så det er ingen krav til utbedringer av trappen.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i 1.etg og deler av u.etg.
Heltre furu innerdører med speil, samt furuinnerdører med sponspeil.

Vurdering av avvik:

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

Flere av dørene i boligen går i anslaget ved funksjonsprøving.
Nedre del av dør til badstu har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Ved oppussing av boligen bør det medregnes utskifting av innerdører.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på kontor i 1.etg, montert i senere tid.
Garderobeskap fra byggeåret på hovedsoverom i 1.etg og soverom i u.etg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom fra byggeåret med belegget på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.
Innredet med frittstående toalett, servantinnredning og dusjkabinett.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Utlufting via avtrekksventil plassert i himling og tilluft under dørblad.

Gulv er utført med 1:100 fall 80cm fra sluk.
Ikke mulig å måle hele fallsonen rundt sluket pga dusjkabinett.
Vannrett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er tidligere vært lekkasje fra tak som har medført til skader/svelling på himlingsplater i tak over dusj.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet har en alder som tilsier at det bør totaloppusses, siden det på slike eldre bad plutselig kan oppstå skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill
Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap.



U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeåret med belegget på gulv med oppkant. Malte murvegger og trepanel på vegger.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
El.vifte plassert på yttervegg og avtrekksventil i taket.
Ingen oppvarming.

Det er målt over 1:50 lokalt til plastsluk.
Vannrett terskel er hevet til over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Belegget er skjøtet på flere steder, fremstår som dette er ufagmessige utført.
Kan derfor medføre til utettheter i belegget.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet er modent for oppussing og utføre nytt tettesjikt.
Kan oppstå lekkasjer ved dagens tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

U.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpen vegg fra garderobe inn mot vaskerom.
Hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

U.ETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Dusjrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredet med dusjhjørne.
Plastsluk i gulv og det er utført over 1:50 lokalt fall til sluket.
Utlufting via el.vifte på yttervegg.
Vanntett terskel er hevet over 2,5 cm over topp sluk.

Dusjrommet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har behov for totaloppussing.
Baderomsplater er ikke fuget i bunn og det anbefales heller ikke å dusje direkte på slike eldre baderomsplater.
Belegg er ikke limt tilstrekkelig til gulv i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

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

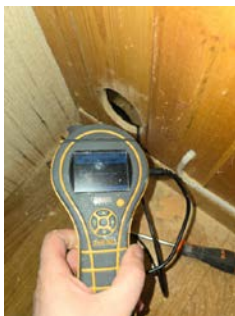
Behov for totaloppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U.ETASJE > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg på vegg over kum.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Benkeplaten er skiftet i 2024.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i bunn av deksider på sidene av kjøl-/fryseskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.
Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator tilknyttet til sentralavtrekk.

SPESIALROM

U.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er innredet med frittstående toalett og servanttinnredning.
Oppvarming via stråleovn.
Utlufting via medtrekksluke og avtrekksventil.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Innehar en enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har en enkel eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing bør medregnes pga alder.

U.ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom i u.etg med belegg på gulv og trepanel på vegg/tak.
Det er en synlig luftespalte over dør på kjølerommet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det anbefales ikke lenger å bygge kjølerom på denne måten.
Det skulle vært utført lufting på alle sider av kjølerom, dvs bygget som et eget rom i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales ikke lenger å bruke slike kjølerom med denne typen konstruksjon.
Kan medføre til kondensering som vil over tid utvikle seg til fuktskader.

U.ETASJE > BADSTUE

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu utført med belegg på gulv og trepanel på vegger.
Elektrisk badstuovn.
Kun lufting på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Kun lufting på yttervegg, det skulle vært utført en lav lufterventil på innervegg som sørger for at det blir sirkulasjon av luften i badstuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badstuen har en eldre standard.

Skal den tas i bruk slik den står bør det monteres lav lufting inn i badstuen, slik at sirkulasjon av lufting i badstuen blir god.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Noe plastrør i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det må medregnes å skifte røropplegg ved oppussing av våtrommene i boligen.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må medregnes å skifte røropplegg ved oppussing av våtrommene i boligen.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å skifte ut VVB samtidig med røropplegget i boligen.

1 TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Denne er montert i januar 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjul åpent elektrisk anlegg i boligen.

El-skap er plassert i garderobeskap.

35A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 25A/20A/4*16A/15A/3*10A med porselensikringer.

Kun en kurs med automatsikring.

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser om at det kun er brukt el.firmaer ved elektrisk arbeid i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført en kurs til varmepumpe. Det foreligger samsvarserklæring på denne i boligmappa. Det finnes ingen andre samsvarserklæringer.

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Pga anleggets alder bør det utføres en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Ved oppussing av boligen bør det medregnes utskiftninger av det elektriske anlegget.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat på soverom i 2.etg og vaskerom i u.etg.

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

Nei

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

Nei Brannslukningsapparat i 1.etg er fra 2011.

Ingen behov for utskiftning siden brannslukningsapparat i u.etg er fra 2019.

Kun krav til et brannslukningsapparat pr boenhet.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Siden drenering er fra byggeåret og det er registrert høyt fuktighetsnivå i utlekket konstruksjon.

Er dette tegn på svikt ved drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Svikt ved drenering medfører til fuktskader der hvor rom er innredet under terreng.
Det må derfor medregnes utskiftning av dreneringen på boligen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrående mot sør.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Rørene er fra 1979

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.

! TG IU Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1979.
Eier opplyser om at denne er rengjort og sanert.
Denne er derfor ikke lenger i bruk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Senere tid

Standard

Enkel bod i trekonstruksjon.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bod oppført på lettklinkerblokker på mark.
Bærende konstruksjon av laftet plank.
Saltak oppført med tresperrer og bordtak. Utvendig tekket med takshingel
Enkle labank dører.
Boden innehar en enkel standard.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

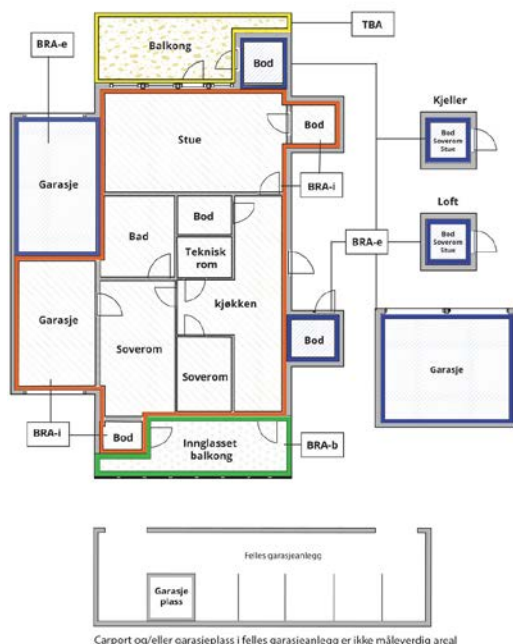
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	87			87	127
U.etasje	79	30		109	17
SUM	166	30			144
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Kontor, Gang, Soverom, Bad		
U.etasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Bod, Kjølerom, Stue, Bod 2, Dusjrom, Badstue	Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			

SUM BRA 5

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utv.bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Slike boder er ikke søknadspliktige å oppføre i dette området.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	46
Bod	0	5

Kommentar

Enebolig

Det er tilgang til dusjrom og badstue gjennom bod, hele dette rommet er allikevel vurdert som S-rom pga bruken på befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Rita Prang Sundstøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	647		0	769.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brødløsveien 2 D

Hjemmelshaver

Sundstøl Rita Prang

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg. Gjennomføringssone: Kav om felles planlegging

Om tomten

Tomten er eiet og opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, støttemur, terrasser, hekk og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er mottatt nabovarsel angående matbutikk/leiligheter på nabotomten i 2019.
Det har ikke skjedd noe siden iflg eier.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 176 100	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger - bolig	21.03.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegniner garasje - 1980			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	27.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV6695>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250035	
Selger 1 navn	
Rita Prang Sundstøl	
Gateadresse	
Brødløsveien 2D	
Poststed	Postnr
HALDEN	1782
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1979
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	45
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	35491740

Document reference: 1101250035

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RPS

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra tak på grunn av feil ved legging av takstein. Fikset som reklamasjonssak

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2013 - Nye terrassegulv med tilhørende rekkverk. Skiftet takstein og pipe. Hus og vinduer malt Takrenner og tilhørende blikkenslagerarbeid

Arbeid utført av

Mesterbygg AS, Blikkenslager Anonsen AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger nabovarsel fra 2019 om endring av Kiwibutikken i nærheten. Prosjektet er foreløpig lagt på is

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

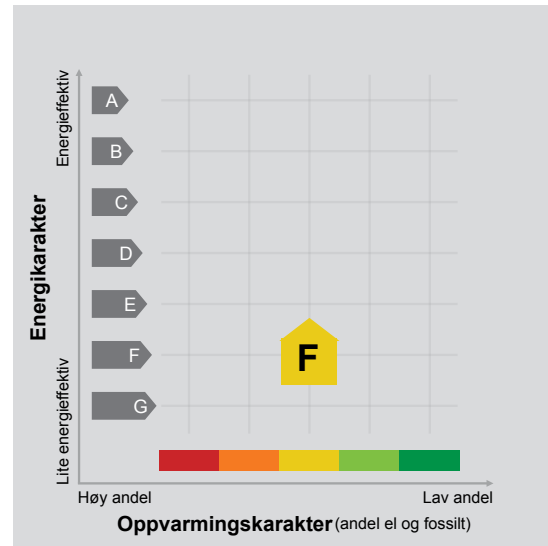
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rita Prang Sundstøl	e5e638f93de61485954977 a1706381ca3d6a3704	05.03.2025 18:21:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250035

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brødløsveien 2D
Postnummer	1782
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	647
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145156823
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88071
Dato	05.03.2025



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

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

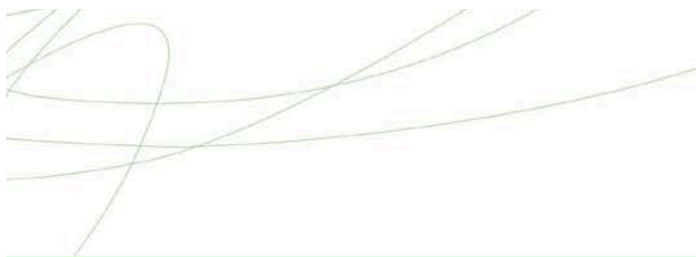
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

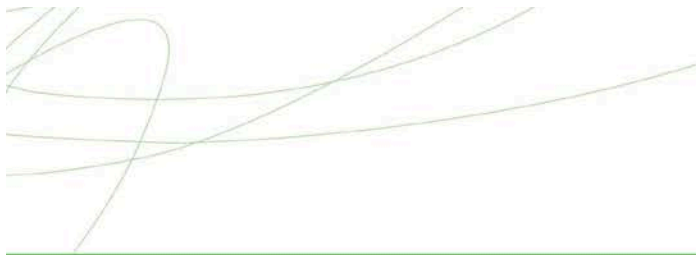
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

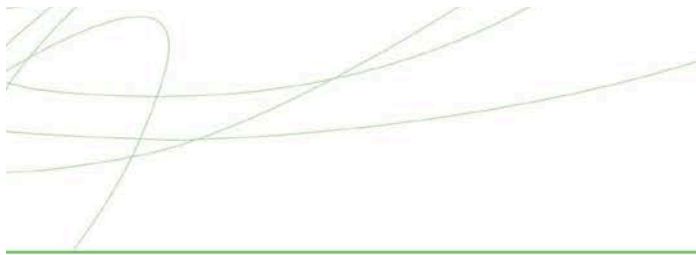
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Brødløsveien 2D - Nabolaget Strupe/Frydenlund - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brødløs nord ved trafoen Linje 633, 634	2 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 3.3 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	6 min 0.4 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Gimle skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	5 min 2.3 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	25 min 2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2.4 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen	5 min
Elisenberg Elektro	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

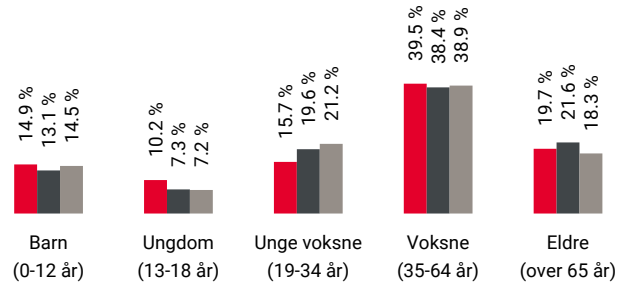
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strupe/Frydenlund	1 052	442
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	11 min 0.8 km
Brekkerød barnehage (0-5 år) 62 barn	11 min 0.8 km


Dagligvare


Kiwi Brødløs	1 min
Rema 1000 Brødløs PostNord	3 min 0.2 km





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100


 **Gateparkering**
Lett 89/100

Sport

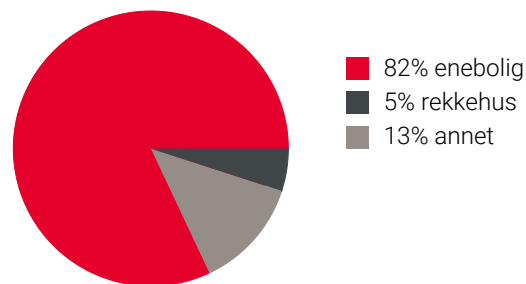
 Hjortsberg skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

 Strupe ungdomsskole 9 min 
Aktivitetshall, fotball, tennis 0.7 km

 Spenst Halden avd. Brødløs 5 min 

 SKY Fitness Halden 5 min 

Boligmasse



«Her er det flott å bo på alle måter:)»

Sitat fra en lokalkjent

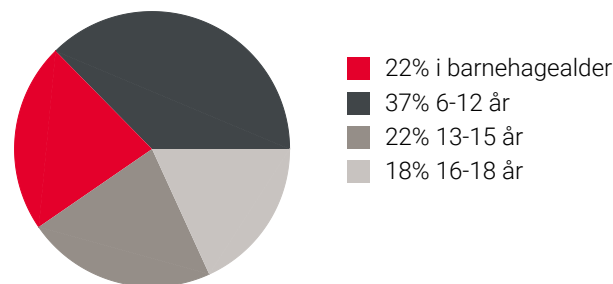


Varer/Tjenester

 Tista Senter 5 min 

 Apotek 1 Brødløs Halden 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

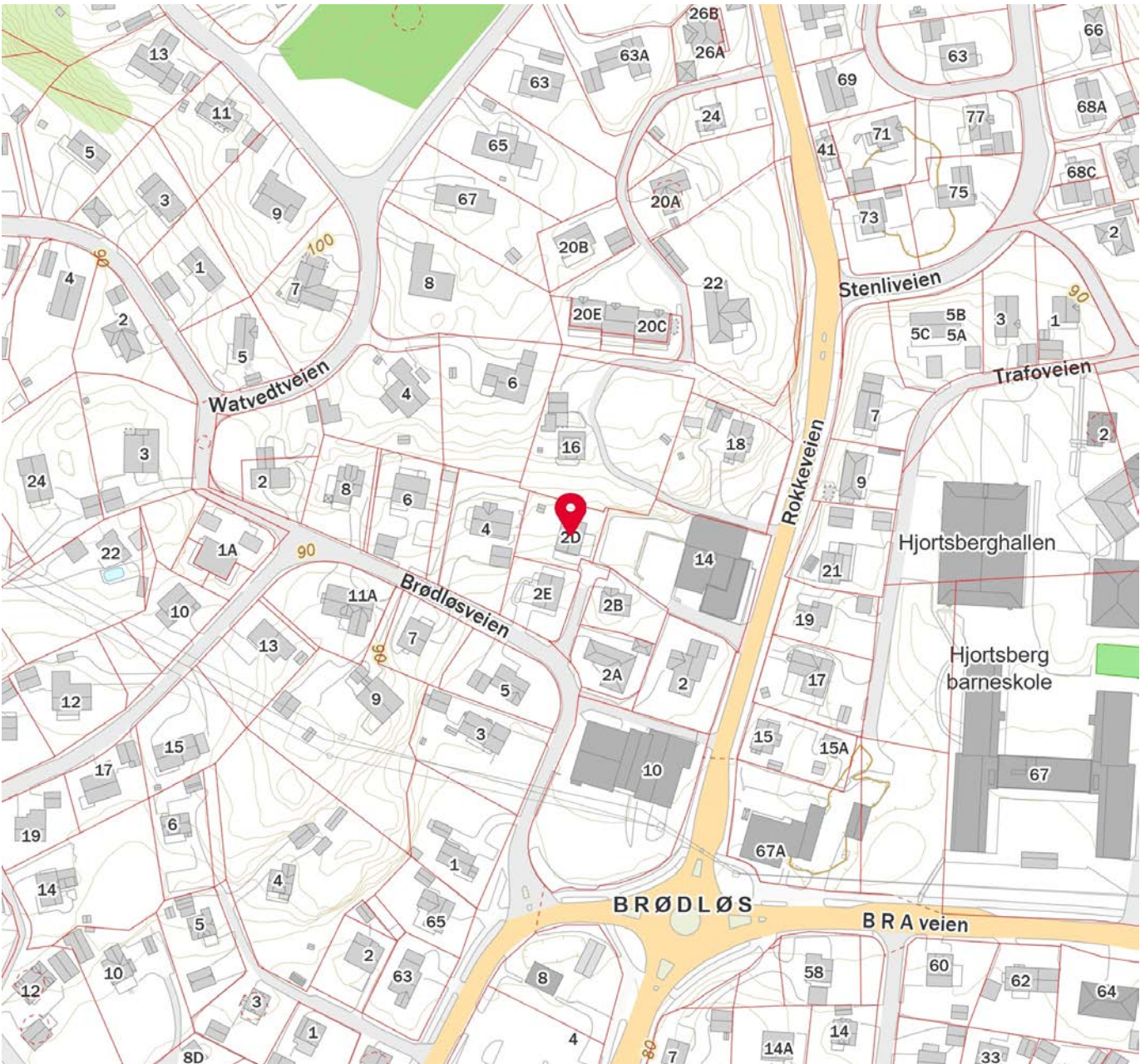
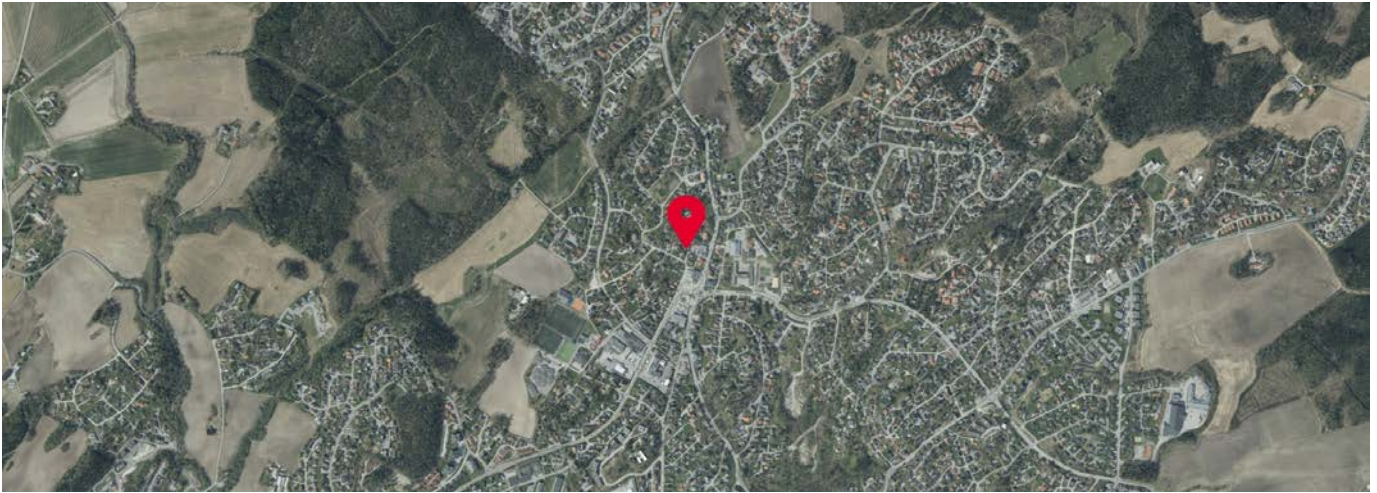



0% 45%

 Strupe/Frydenlund
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Til naboer, myndigheter og parter ihht. liste fra Halden kommune

Dato: 31.10.2019

Varsel om oppstart av detaljregulering for Rokkeveien 10, Brødløs (Plan-ID: G-727)

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, varsles herved om oppstart av detaljregulering for området Rokkeveien 10 på Brødløs i Halden kommune.

Aktuelt planområde

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt. Planområdet har et areal på ca. 13,9 daa, og omfatter i hovedsak Rokkeveien 10, Brødløsveien 2, 2A og 2B, del av Rokkeveien 14, og tilstøtende vegareal.

Berørte eiendommer er gnr./bnr.: 141/441, 141/550, 141/561, 141/646, 141/661, 141/36, 141/137, 501/27, samt 0/0 (Brødløsveien, BRA-veien og rundkjøring).

Vi gjør oppmerksom på at det varsles et planområde som er større enn det vi antar vil bli det faktiske planområdet. Planområdet vil kunne bli redusert i løpet av planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å oppgradere eksisterende forretningslokaler i Rokkeveien 10 samt utvidelse inn på eiendommene Brødløsveien 2-2B, og etablere ca. 24 nye leiligheter i 2-3 etasjer over forretningslokalene. I planarbeidet vil det bl.a. bli vurdert om varemottak til forretningsdelen kan ha felles atkomst med Rokkeveien 14 nord i planområdet. Det er utarbeidet en idéskisse som utgangspunkt for reguleringsplanarbeidet, se vedlegg.

Dagens planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 22.06.2011, avsatt til formål bebyggelse og anlegg. Deler av planområdet er avsatt til hensynssone 370_Faresone Høyspenningsanlegg (knyttet til høyspent luftstrekke sør i planområdet).

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet er *Brødløs*, plan-ID G-040, vedtatt i 1953, og *Stenrød-vest*, plan-ID G-159, vedtatt i 1978. Planarbeidet vil kunne medføre endring av disse planene. Planområdet grenser inn mot reguleringsplan for *Brødløs Torg*, plan-ID G-678, vedtatt i 2012.

Varslet planområde i forhold til gjeldende planer er vist på vedlagte kartutsnitt.

Forholdet til KU-forskriften

Planen er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredning (KU); FOR-2017-06-21-854, §§ 6 og 8.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om KU:

Planarbeidet omfatter ikke tiltak i forskriftens vedlegg I og faller dermed ikke inn under § 6 b) om reguleringsplaner som alltid skal behandles etter forskriften og ha planprogram.

Planarbeidet er vurdert etter forskriften § 8 a) som fastsetter at reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

Relevant vurderingspunkt i Vedlegg II er nr. 11 j): «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b), bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.»

Vurdering: Dagens handelslokaler (ca. 1150 m²) videreføres, og utvides med ca. 1500 m². Hovedandelen av utvidelsen planlegges som lager/bakarealer/varemottak. Totalt areal er ca. 2650 m².

Planlagt virksomhet er dagligvareforretning (ca. 900 m² + lager/varemottak) og handel/tjenesteyting som kun skal dekke lokalt behov (ca. 850 m² + lager/varemottak); eksempelvis kiosk, apotek, blomster, frisør e.l.

Utvidelsen av næringsbygg er begrenset og hverken tiltakets egenskaper eller lokalisering/påvirkning av omgivelsene kan sies å gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette vurdert etter kriteriene i KU-forskriftens § 10: Det er vurdert at planens størrelse, planområde og utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon og utslipp ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen vil heller ikke gi risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer, eller medføre / komme i konflikt med verneområder, naturmangfold, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner, mineralressurser, samiske interesser, friluftslivinteresser, statlige/regionale føringer, LNF-interesser, miljøkvalitetsstandarder, helse- og forurensningshensyn, vesentlig klimagassutslipp eller fare for alvorlige ulykker knyttet til naturfarer som ras, skred eller flom.

Selv om det ikke er krav til formell konsekvensutredning etter forskriften skal virkninger av planen vurderes i planarbeidet og redegjøres for i planbeskrivelsen.

Kontaktinfo og merknadsfrist

Forslagsstiller er Griff Arkitektur AS på vegne av Skar Eiendom AS.

Varslingsdokumentene blir også gjort tilgjengelige på Halden kommunes hjemmeside:
www.halden.kommune.no

Merknader og synspunkter av betydning for saken sendes innen **28.11.2019** til: kjersti@griffarkitektur.no. E-post er foretrukket, men ønsker du å sende merknader pr. brev er adressen Griff Arkitektur v/ Kjersti Grotle, Gamle Beddingvei 28, 1671 Fredrikstad.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

mvh



Kjersti Grotle // sivilarkitekt // kjersti@griffarkitektur.no

Griff Arkitektur as // Gamle Beddingvei 28 // N-1671 Kråkerøy
+47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no

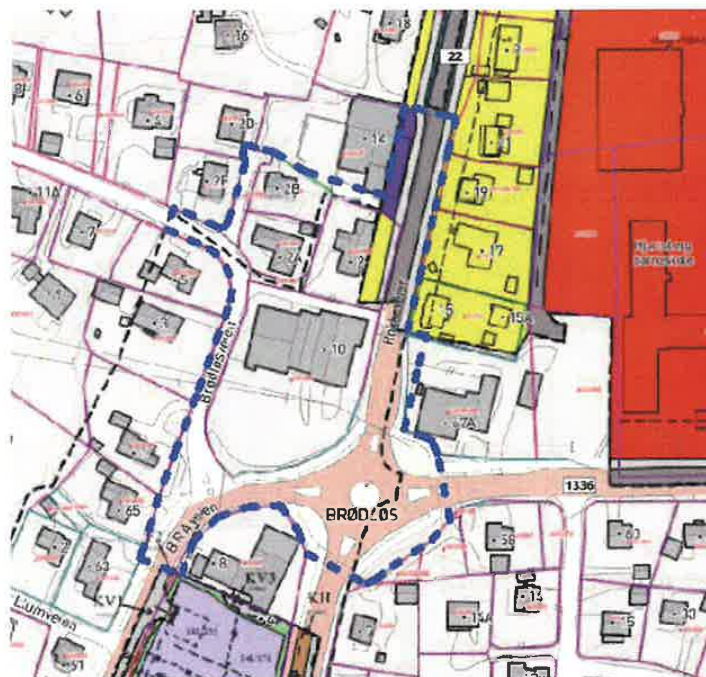
Vedlegg:

- 1) Oversiktskart
- 2) Varslet planområde ifht. eiendomsgrenser
- 3) Varslet planområde ifht. gjeldende planer
- 4) Idéskisse ny bebyggelse

3) Varslet planområde ifht. gjeldende planer



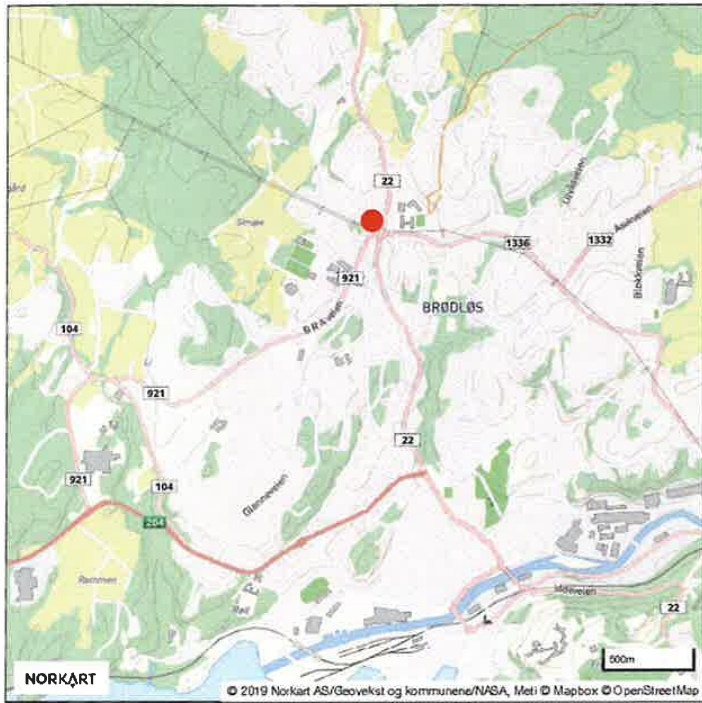
Varslet planområde ifht. gjeldende kommuneplan



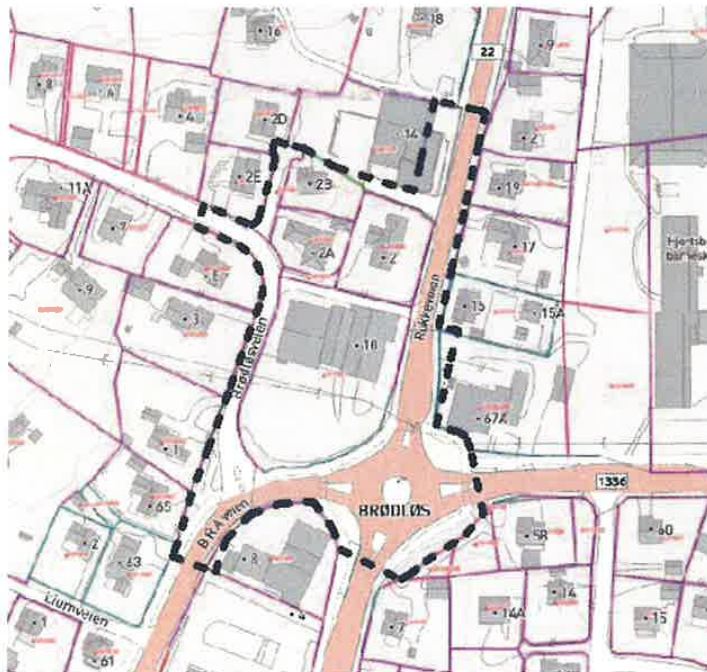
Varslet planområde ifht. gjeldende reguleringsplaner

VEDLEGG:

- 1) Varslet planområde markert på oversiktskart



- 2) Varslet planområde ifht. eiendomsgrenser



4) Ideskisse for ny bebyggelse i planområdet



Ideskisse, sett fra sørvest. Brødløsveien 3, 5, 2E og 2D i forgrunnen til venstre.



Ideskisse, sett fra sørøst (fra rundkjøring). Rokkeveien 14 i bakgrunnen til høyre.



Ideskisse, sett fra nord. Rokkeveien 14 til venstre. Brødløsveien til høyre.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 3. mars 2025 08:17
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Brødløsveien 2D (1101250035) (gjelder saksnummer 5452799)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Rita Prang Sundstøl
Adresse: Brødløsveien 2D, 1782 HALDEN
Målernummer: 7359992906018277

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

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

27. februar 2025 kl. 16:03 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :-)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	647	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brødløsveien 2D, 1782 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	6 690,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	32 503,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2176100 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 528,00 kr	1 632,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 458,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	2 376,25 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	32 423,22 kr	8 105,81 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	647	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	237929620	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145156823	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Brødløsveien 2D, 1782 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjellerstue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 602 Rentbrennende
1/etg. stue	Kombinert ildsted	Jøtul AS	Jøtul Peis Kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.02.2024	Tilsyn	11.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237929620

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Brødløsveien 2 D.		Parsell av 141/36		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	19/3-79	4/4-79	83-B/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Bjørn Sundstøl		Brødløsveien 2 D.		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		Storgt.22,1750 Halden.		84277
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jon Ådalen, c/o G. Block Watne A/S.		" " " " "		"

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: Grunnmuren må pusses utvendig.
- 2: Terrenget må planeres med fall fra huset.

Arbeidet må være utført innen: Rimelig tid.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Halden 22/11-79	FOR BYGNINGSSJEFEN
	Bjørn Saksvater
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadmyndighet

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

(A)

Ferdigmelding.

MOTTATT 31/10-79

141/36

I gården *Tomt nr. 1* *Brødløs* Eier *Bjørn Sundstøl*
er følgende arbeider utført:

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

Videre ble det montert

.....
.....

I gården er nå i alt bad, W.C., havekraner og vannposter etc.

Anlegget ble tatt i bruk den *25/10 1979*

Fristad
Halden, den *26/9 1979*

Ferd. A. Beriksen

Rørlegger
Block Vahne Miljøjeneste AS

27/11 1979

Olav Jm.

HALDEN TEKN. ETAT
Byggekontroll

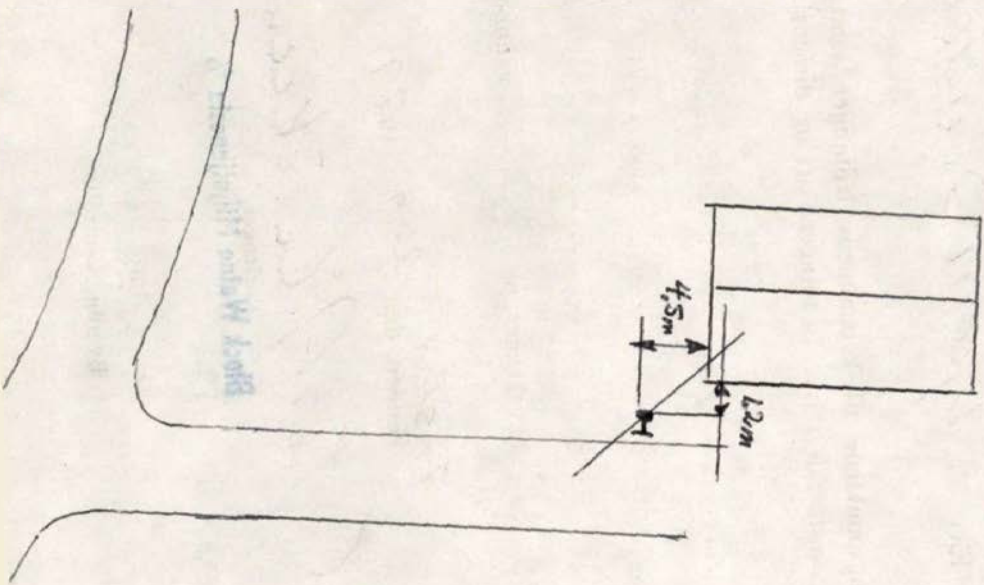
Bygningskontrollør.

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av:

Innsendes i 3 eksemplarer.

X

Plant no. 1.



RITA PRANG SUNDSTØL
BRØDLØSVEIEN 2D
1782 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2025/2975 - 5

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
09.04.2025

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 8.4.2025 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av rom i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet.

Adresse: Brødløsveien 2D, 1782 HALDEN	Gnr 141	Bnr 647
--	------------	------------

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 2.4.2025.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gis under forutsetning av at byggesaksgebyret blir betalt innen forfallsdato.

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

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

1080 61 52620

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Kawa Sadeq

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Kommunalteknikk

Kommunalavdeling teknisk

Kommunalavdeling teknisk

Geodata

Kommunalteknikk



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	647	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brødløsveien 2D, 1782 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	<p>Delareal 769 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H810_1</p> <p>KPGjennomføring Krav om felles planlegging</p> <hr/> <p>Delareal 769 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA30</p>



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	647	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brødløsveien 2D, 1782 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



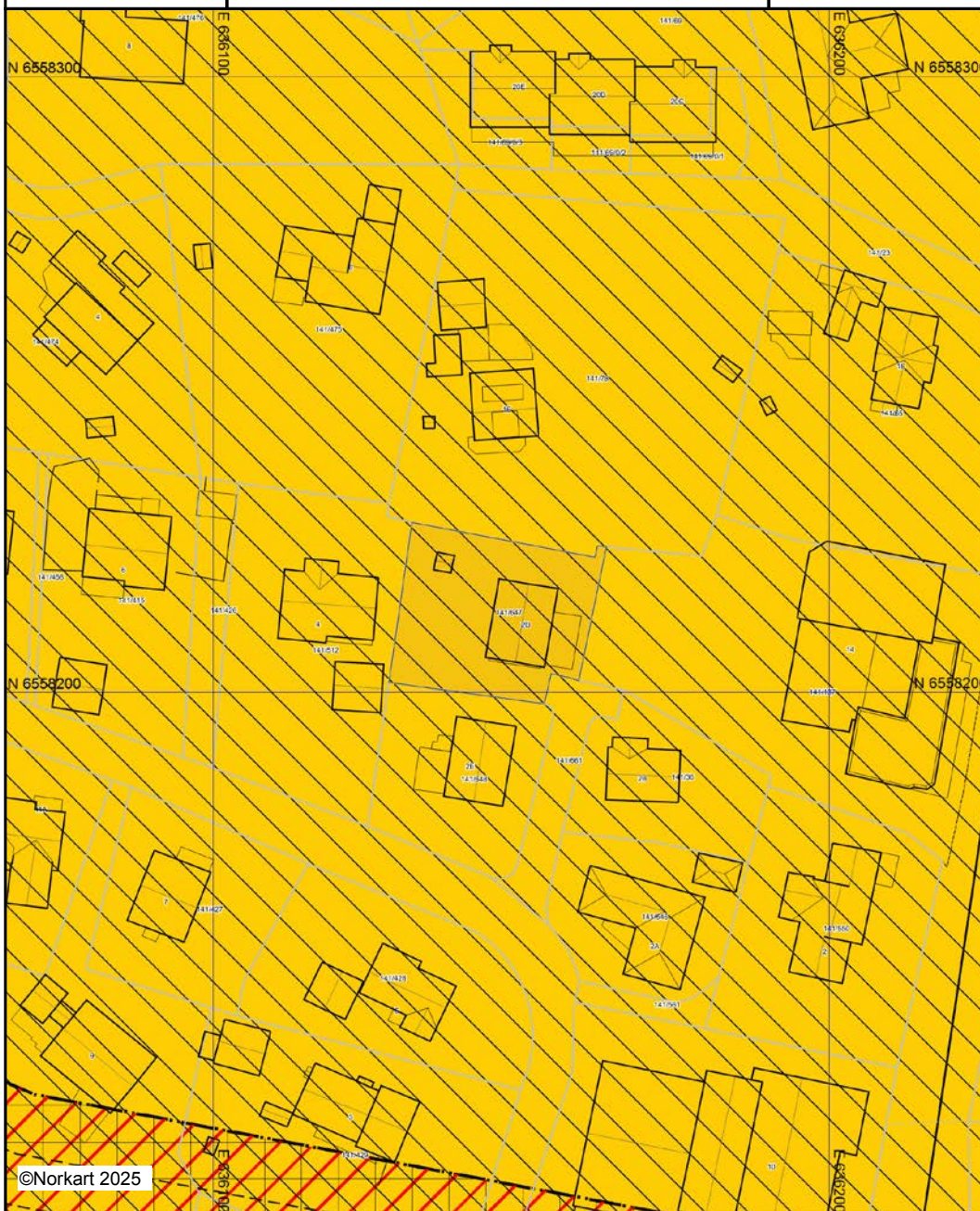
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/647
Adresse: Brødløsveien 2D
Utskriftsdato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32





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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

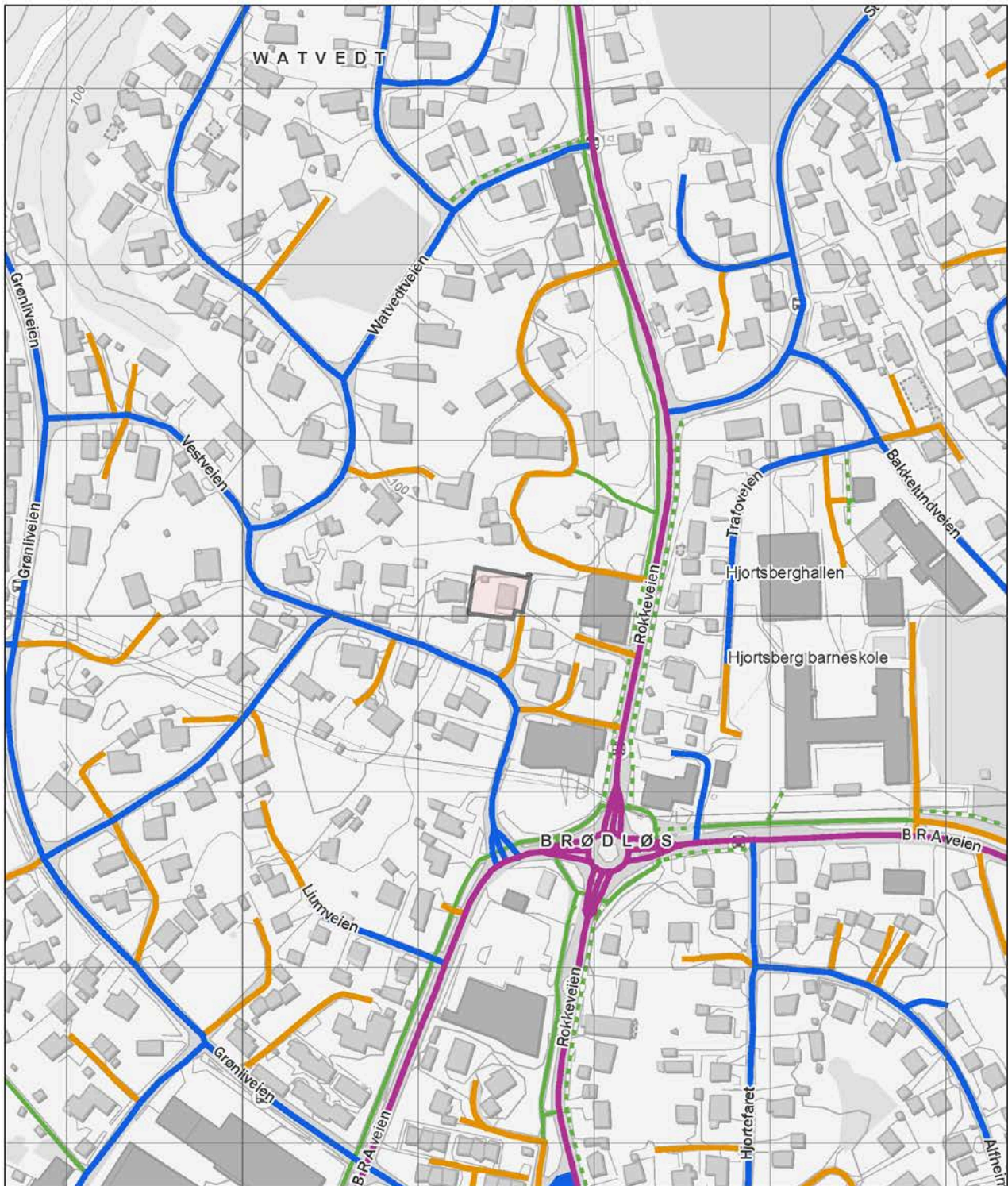
-  Planområde
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010233	27.02.2025	1101250035

Om dokumentet

Ident

1979/4514/2

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Skjøte ¹

DAGBCKFØRT

01.NOV79 04514

**SØRENKRIVEREN I
HALDEN**
EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
Tomt nr. 1 av Brødløs gnr. 141 bnr. 36 Parsell nr. 1	Halden kommune

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³			
	Dag	md.	år	personnr.
Else Jensen	06	11	08	██████
Jens B. Jensen	03	08	11	██████
Reidar Jensen	24	12	14	██████
Sverre Jensen	13	12	17	██████
Knut Jensen	15	01	21	██████

TIL

Navn	Fødselsnummer ³			
	Dag	md.	år	personnr.
Bjørn Sundstøl	01	01	44	██████

KJØPESUMMEN KR. 32.295,- er oppgjort på avtalt måte.

 Det er gjort særskilt avtale om:⁴

- Eieren må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskraninger, sluk, elektriske kabler, kabelskap og gatelysmaster etc. inn på tomten i den utstrekning dette finnes nødvendig. Arbeidet utføres så skånsomt som mulig.
- Eieren er videre kjent med og aksepterer at han er pliktig til å bære sin økonomiske andel for å få gjennomført et forsvarlig vedlikehold av de fellesanlegg som ikke overtas av kommunalt vedlikehold, herunder felles adkomstveg samt felles vann- og avløpsledninger fram til det offentlige anlegg.
- Eieren aksepterer videre at Halden kommune i forbindelse med evt. snørydding og/eller evt. generelt vedlikehold av veier og andre tekniske anlegg ikke er forpliktet til å betale erstatning for skader på beplantning, gjerder, gjenstander og arrangementer som utføres på tomten.

Fortsatt

B. Eieren er gjort kjent med og aksepterer at naboen på gnr. 141, bnr. 78 får krysse eiendommen med sin stikkledning for vann, kloakk og overvann etc. Eieren aksepterer at naboen ikke er forpliktet til å betale erstatning for skade på beplantning, gjerder, gjenstander og arrangement som er i vegen for reparasjoner/vedlikehold av ledningene.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
 Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

..... Sted Dato

..... Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵

..... Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

KÅRE PEDERSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
ST. MARIEGT. 98 (FELLESBANKEN)
SARPSBORG, Tlf: 031 57326

..... Vitneunderskrift

..... Vitneunderskrift

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 141, Bruksnr 647	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	201 Strupe - Frydenlund
Veiadresse:	Brødløsveien 2 D, gatenr 1720	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1782 Halden	Kirkesogn:	2020703 Rokke
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Brødløsveien 2D	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.10.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	769,1 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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	10.05.2024	Berørt	3101/141/23	0,0
	Matrikkelført:	10.05.2024	Berørt	3101/141/65	0,0
			Berørt	3101/141/78	0,0
			Berørt	3101/141/137	0,0
			Berørt	3101/141/475	0,0
			Berørt	3101/141/512	0,0
			Berørt	3101/141/647	0,0
Kartforretning	Forretning:	18.04.2024	Berørt	3101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.05.2024	Berørt	3101/141/65	0,0
			Berørt	3101/141/69/0/3	0,0
			Berørt	3101/141/78	0,0
			Berørt	3101/141/137	0,0
			Berørt	3101/141/475	0,0
			Berørt	3101/141/476	0,0
			Berørt	3101/141/512	0,0
			Berørt	3101/141/647	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/141/647	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/141/647	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	02.03.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.03.2010	Berørt	3101/141/475	0,0
			Berørt	3101/141/512	0,0
			Berørt	3101/141/647	0,0
			Berørt	3101/141/648	0,0
Feilretting	Forretning:	02.06.2009	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	02.06.2009	Berørt	3101/141/36	0,0
			Berørt	3101/141/65	0,0
			Berørt	3101/141/137	0,0
			Berørt	3101/141/550	0,0
			Berørt	3101/141/647	0,0
			Berørt	3101/141/661	0,0
			Berørt	3101/501/27	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.10.1981	Avgiver	3101/141/36	-768,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/141/647	768,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brødløsveien 2 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145156823			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

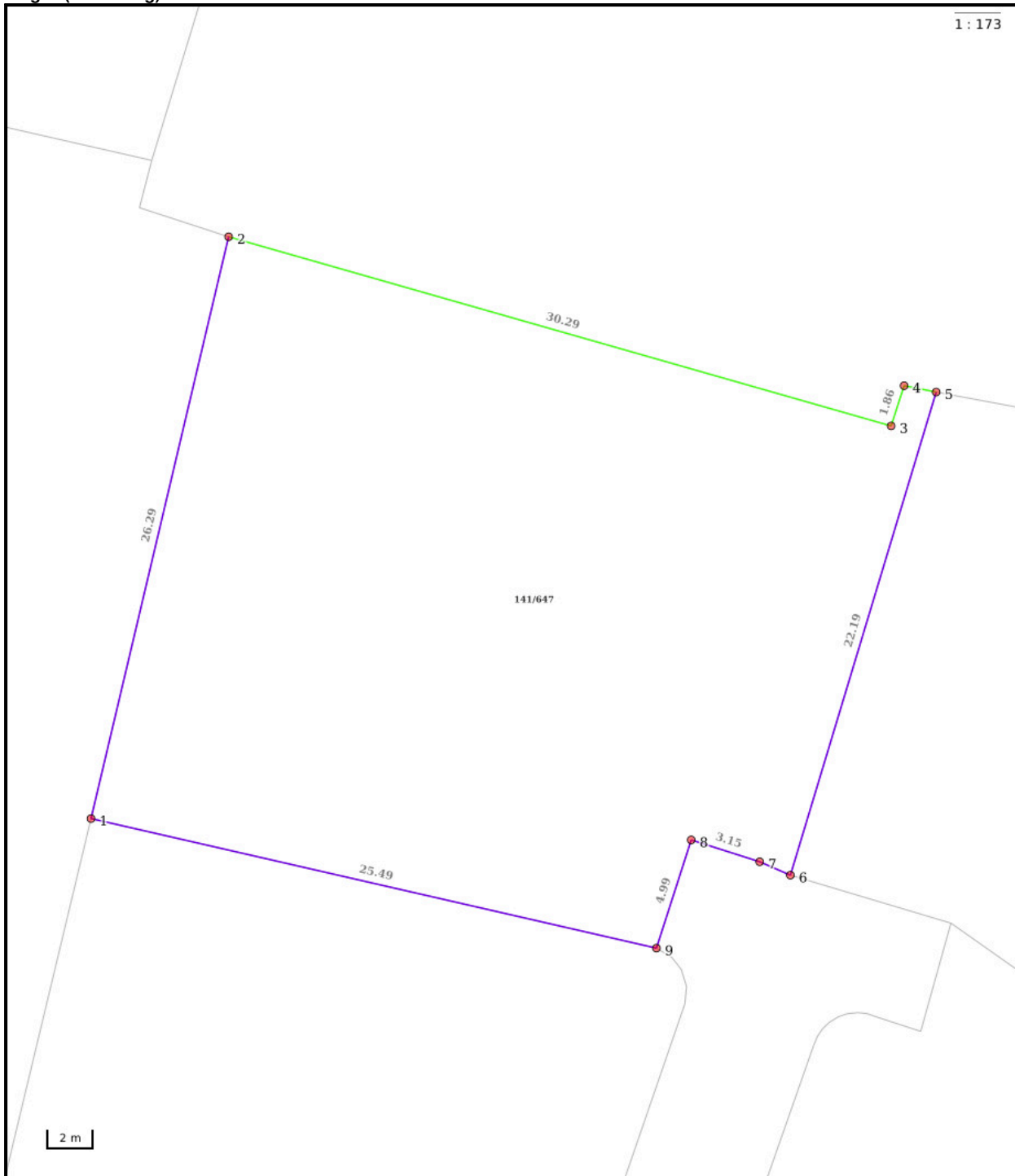
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 769,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 201,61	636 128,52	26,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
2	6 558 227,63	636 132,25	30,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
3	6 558 221,96	636 162,00	1,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 558 223,78	636 162,41	1,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 558 223,63	636 163,83	22,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 558 201,89	636 159,36	1,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 558 202,36	636 157,96	3,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 558 203,04	636 154,88	4,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
9	6 558 198,17	636 153,78	25,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør

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



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 141/647
Adresse: Brødløsveien 2D
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-141/647, Brødløsveien 2D, 1782 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	21.02.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.02.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

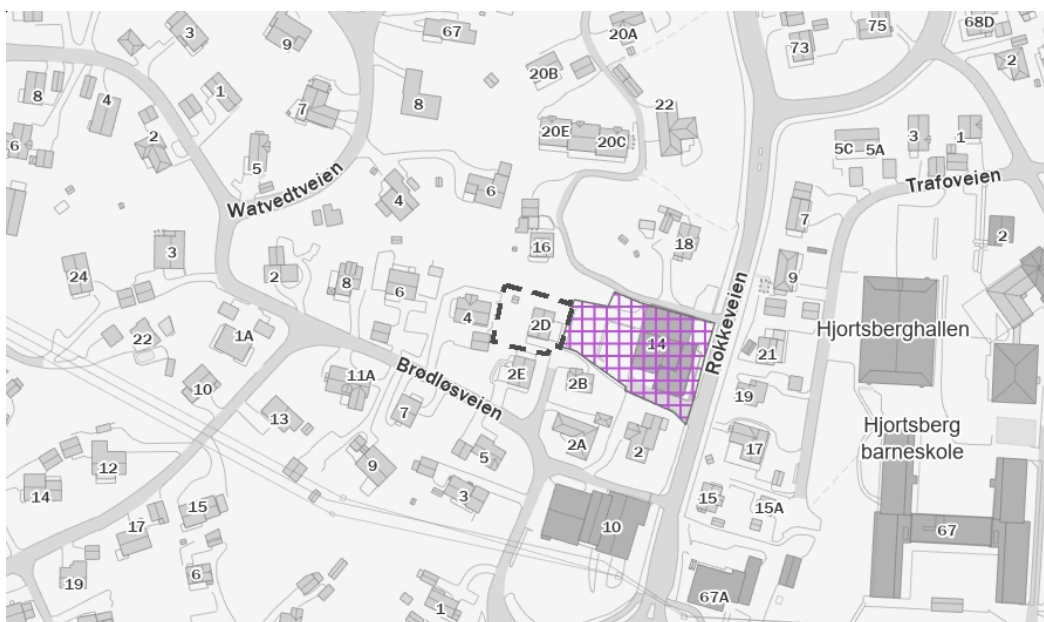
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.68 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.02.2025	Ikke funnet	0.44 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	129.9 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	1.9 km
Støysoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.01 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.

Forurenset grunn

Sist sjekket: 21.02.2025

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	---	------------------------------

Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industriponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

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



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 17.02.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege 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)



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brødløsveien 2D
1782 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 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