

aktiv.







Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 540 000,-  
**Omkostn.:** Kr 139 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 679 850,-  
**Selger:** Christian Sandtorp Karlsen  
Eileen Flatekval Thomassen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 138/185 kvm  
**Tomtstr.:** 1295 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 57, bnr. 116  
**Oppdragsnr.:** 1101250031

# Tiltalende villa på stor, flat tomt på Brekkerød.

En herlig villa med alt på ett plan, lettstelt og fin planløsning med gode rom. Vannboren gulvvarme gir herlig komfort i alle rom. Huset har stor, deilig terrasse med solrike uteplasser fra morgen til kveld. I tillegg herlig usjenert uteplass i bakkant. Frittliggende dobbelgarasje med elbil-lader og isolert lagringsbod.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Egenerklæring .....     | 77  |
| Energiattest .....      | 82  |
| Nabolagsprofil .....    | 88  |
| Budskjema .....         | 131 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 138 m<sup>2</sup>

BRA - e: 47 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 185 m<sup>2</sup>

TBA: 61 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 138 m<sup>2</sup> Vindfang, hall, bod, vaskerom, toalettrom, bad, 3 soverom, gang/garderobe, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

61 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m<sup>2</sup> Garasje og isolert bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1295 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor og herlig endetomt med skogteig i bakkant av tomten. Her er det sol fra morgen til kveld, og usjenerte og lune uteplasser på begge sider av huset. Tomten er opparbeidet med en flat jordtomt med gressplen, hekkplanter og busker, trær, samt en stor grusbelagt gårdsplass. Dobbeltgarasje med isolert lagringsbod. Deler av tomten (østre del) ligger i et området definert som aktsomhetsområdet for kvikkleire



**Beliggenhet**

Meget lunt og barnevennlig beliggende i blindvei på populære Brekkerød. Her er det kort og trygg skolevei til bl.a. barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg med tennis- og fotballbaner, nærbutikkene på Brødløs, bakerutsalg og mye mer. Fra Brekkerød går det turstier som strekker seg til Venås- og Høiåsmarka med lysløypenett og koselige sportshytter.

**Adkomst**

Egen stikkvei fra Grønliveien. Følg stikkveien rett frem og eiendommen ligger som nest siste hus på venstre side.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Skolekrets**

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til bussforbindelse.

**Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er oppført med yttervegger i isolert bindingsverk som er utvendig kledd med utlektet liggende malt bordkledning. Takkonstruksjon med valmtak og prefabrikerte takstoler. Undertak er utført med SU-takplater. Taket er tekket med glasert teglstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Punkt 6: Kjenner du til om det har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? JA. Utetthet i bod pga feilmontert luftpipe. Er utbedret.

Punkt 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil idag: JA. Easy ladeboks i garasjen.

**Innhold**

1.etg.: Hall og garderoberom, teknisk rom og bod, vaskerom med direkte utgang,

gjestetoalett, bad/wc med både dusjnise og boblebad. 3 soverom. Kjøkken med spiseplass. Stue og spisestue med peis og utgang til terrasse. Loft med lagringsplass. Dobbel garasje med isolert lagringsbod.

### **Standard**

Boligen holder gjennomgående normal, god standard fra byggeåret med bl.a. eikeparkett på gulv i stue og på soverom. Fliser i hall, kjøkken, garderobe, vaskerom og bod. Badet er helfliset både på gulv og på vegger. På badet er det en stor dusjnise, boblebadekar, dobbel servant og wc. Kjøkken har en tidløs innredning i hvit, profilert utførelse. Hvitevarer på kjøkken medfølger så som kjøl/frys, koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. I stuen er det en elegant rentbrennende peis.

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

Opplysninger om eiendommen

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med glasert teglstein, besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert fulgelist i nedkant på taket i henhold til monteringsanvisning, medfører at små fugl kan ta seg inn under taksteinen.

Tiltak

- Det må monteres fuglelist for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Stigetrinn til pipe montert. Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke montert snøfangere, det er i følge byggetablad 525.931 punkt 24 krav til snøfangere på dette taket på grunn av type tekking og takvinkel da boligen ble oppført. Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras. Det er noe rustdannelse i nedkant på kilrennebeslag, rust vil på sikt medføre at

beslaget må byttes.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:
- Rustskade på kilrenne bør utbedres for å forlenge levetiden på beslaget.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med utlektet liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler musesperre på utvendige hjørner, bak hjørne kasser, medfører at mus kan ta seg inn bak kledningen og videre inn i boligen. Det er kort avstand fra underkant av kledning til terrassegulv, det kan medføre skader på kledningen, den vil ofte bli fuktig på grunn av regn og snø som blir liggende inntil veggen. Krever hyppig vedlikehold for å unngå skade.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres musesperre på hjørner for å lukke avviket. Kostnad for dette medtatt. Avstand fra terrasse gulv til underkant av kledningen medfører økt behov for vedlikehold. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir etablert større avstand, eventuelt laget en løsning med beslag på nedre del av veggen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjon med valmtak form, prefabrikkerte takstoler. Undertak er utført med su takplater, det er benyttet klips i horisontale skjøter. Konstruksjonen er isolert med løs innblåst Rockwool. Lofts luke med stige er plassert på vaskerommet, det var ikke mulig å inspisere annet enn delen av taket over vaskerom og vindfang/bod, uten å risikere å skade himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er merker etter fukt på enkelte steder på sutak platene, trolig eldre merker da det ikke var fukt der på befaringdagen. Fuktmerker rundt takgjennomføringen, ikke mulig å nå for kontroll, takgjennomføringen er utbedret/montert ny i 2025 da ventilasjons aggregatet ble fornyet med ny motor, drivreim og filter.

Tiltak

- For eventuell ytterligere kontroll av gjennomføringer dette må det gjøres fra taket, det må da i så fall demonteres noe takstein.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmer.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er slitasje merker på enkelte vindus foringer.

Tiltak

- Sliping og maling på aktuelle steder.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmer. Balkongdør har 2 lags glass og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er små bruksmerker på hovedinngangsdøren og bi inngangsdøren på vaskerommet.

Tiltak

- Kan lett utbedres, ikke behov for utskifting.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan er oppført med impregnerte materialer, fundamentert på punktfundamenter.

Rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater er noe slitt og har behov for rengjøring og behandling.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rengjøring og overflate behandling.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt toalettrom, bod og vindfang med hall. På vegger er det generelt malt tapet og i himling malte gipsplater, downlight stue, kjøkken, hall og på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler litt gulvlist på det ene soverommet etter at et garderobeskap har blitt fjernet. Det er noe bruksmerker på enkelte steder på parkettgulvene. Noe sprekker mellom listverk og himling på enkelte steder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Montere listverk. Noe overflate behandling må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Radon,TG2

### Vurdering av avvik:

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

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Våtrom

### Etasje > Vaskerom

#### Overflater vegger og himling,TG2

Det er malte Huntonit plater på vegger og malte gipsplater i himlingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Denne type plater egner seg ikke for bruk i våtsoner, ved gjentatt vannsøl vil det kunne oppstå fuktsvelling på platene.

### Tiltak

- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Platene må behandles med våtromsmaling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

### Etasje > Vaskerom

#### Overflater Gulv,TG3

Det er fliser på gulvet på betong underlag med vannbåren varme. Det er ikke fall til sluket, deler av gulvet har noe motfall til sluket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er ikke fall til sluk, gulvet er flatt, deler av gulvet har litt motfall til sluket. Krav til fall er at bruks og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet. Høydeforskjell sluk til vanntett oppkant ved dør er mindre enn 25mm.

### Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- For å lukke avviket må fallforholdene og oppkant under dør utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Usikkert hvordan overgang gulv/vegg på membran er utført.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen, downlight belysning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vedrørende vindu og dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. Kostand for overflatebehandling er medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Det er fliser på gulvet på betongunderlag med vannbåren varme. Det er ikke etablert fall til sluk på gulvet generelt, kun ca 5mm fall i dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er sprekker i elastisk fuge i overgang gulv/vegg ved badekaret. Det er ikke tilfredsstillende oppkant under døren, krav er at det skal være minst 25mm



høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett oppkant under dør. Det er ikke fall til sluk under badekaret, gulvet er flatt, det er lokalt fall til sluk i dusj, men utgjør ikke 1:50 i nedslagsfelt for dusjen. Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet. Badekar lot seg ikke flytte, fall under hele badekaret er derfor ikke kontrollert.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk. Kostnad for utbedring av fuger medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det er synlig slukmansjett under klemring i sluket i dusjnisen. Ikke mulig å kontrollere på sluket under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med servanter på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, benkeplate på skap er flislagt, veggmontert toalett, badekar og dusj på vegg avskjermet med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.
- Manglende drengs åpning for innebygd vannsysterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er noe bruksmerker på skapskroget under servanter.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må det etableres dreneringsåpning for den innebygde vannsystemet. Merker på skapinnredningen har kun kosmetisk betydning, ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert nytt kjøøl/fryseskap og stekeovn i 2020, oppvaskmaskin og keramisk koketopp fra byggeår. Microovn fra byggeår (fungerer ikke)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe fuktsvelling på skapfronter.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Skader må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Spesialrom

Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Det er fliser på gulv og vegger, malte gipsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant på skapinnredning med foliert skrog og front.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er ikke etablert dreneringsåpning for den innebygde vannsystemet eller annet tiltak for å oppdage lekkasje eller kondensvann. Manglende lekkasje deteksjon for innebygd vannsystemet kan medføre at en lekkasje inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må det etableres dreneringsåpning eller lekkasje deteksjon for den innebygde vannsystemet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom og har drenering via rør til gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler merking på enkelte rørkurser. Medfører ekstra arbeid om det skal gjøres

noe med anlegget, da en må bruke til på å finne ut hvilke kurser som går hvor. Stoppekran er montert i benkeskapet. Det er ikke montert tettemuffer i varerør på kjøkken, medfører risiko for at vann kan renne ut på kjøkken ved en lekkasje på denne kursen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Kurser bør merkes. Tettemuffer må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det ble ikke funnet innvendig stakepunkt på anlegget. Det kan være mulig å stake via sluker for deler av anlegget.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør etableres stakepunkt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vannbåren varme,TG2

Det er vannbåren varme i gulv på alle rom i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Sirkulasjons pumper har en forventet levetid på ca 15 år.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hoved/inntaks sikring, 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A og 12 stk 16A kurser.

Kommentar: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering. I følge opplysninger i boligsalgsrapport fra 2012 er det steinfylling under boligen.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er enkelte vertikale sprekker på utside av grunnmuren, årsak er trolig små setninger, Det er skade på plate på grunnmuren og det er ikke fuget i skjøter på platene. Monterings beskrivelse for grunnmuren beskriver at det skal fuges i skjøter for å beskytte isoporen.

Tiltak

- Skjøter bør fuges og skade på plate bør utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørøst. Terrenget rundt og inntil boligen er flatt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Område sør og øst for boligen er markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras/utglidning i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen ved at infrastruktur påvirkes.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Vær oppmerksom på endringer, sprekker i terreng og lignende.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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**

I egen garasje og i egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

JBF Forsikring

**Polisnummer**

1810182

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 540 000

**Kommunale avgifter**

Kr 34 402

**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 8 507

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 191 377

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 765 507

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 57, bruksnummer 116 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:

3101/57/116:

21.09.2006 - Dokumentnr: 448169 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for nybygg bolig datert 06.05.2008.

Det er gitt ferdigattest for oppføring av ny garasje - BYA 49,6, BRA ca 47 kvm.

Opplysninger om lovlighet fra tilstandsrapport:

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Garasje - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan G568 Brekkerød del 1 med formål bolig.

Det går et fint vegetasjonsbelte på østsiden av eiendommen mot Grønliveien. Det er avsatt et naturvernområde på ca. 750 kvm (57/8) som tomten grenser delvis til.

Tomt 49/6 sydvest for dette boligområdet er avsatt til boligformål.

### **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**

5 540 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

138 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)



545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

139 850 (Omkostninger totalt)  
155 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
158 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 679 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 695 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 698 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 139 850

#### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

Cecilie Knobel Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
[cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
Tlf: 975 92 988

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2025







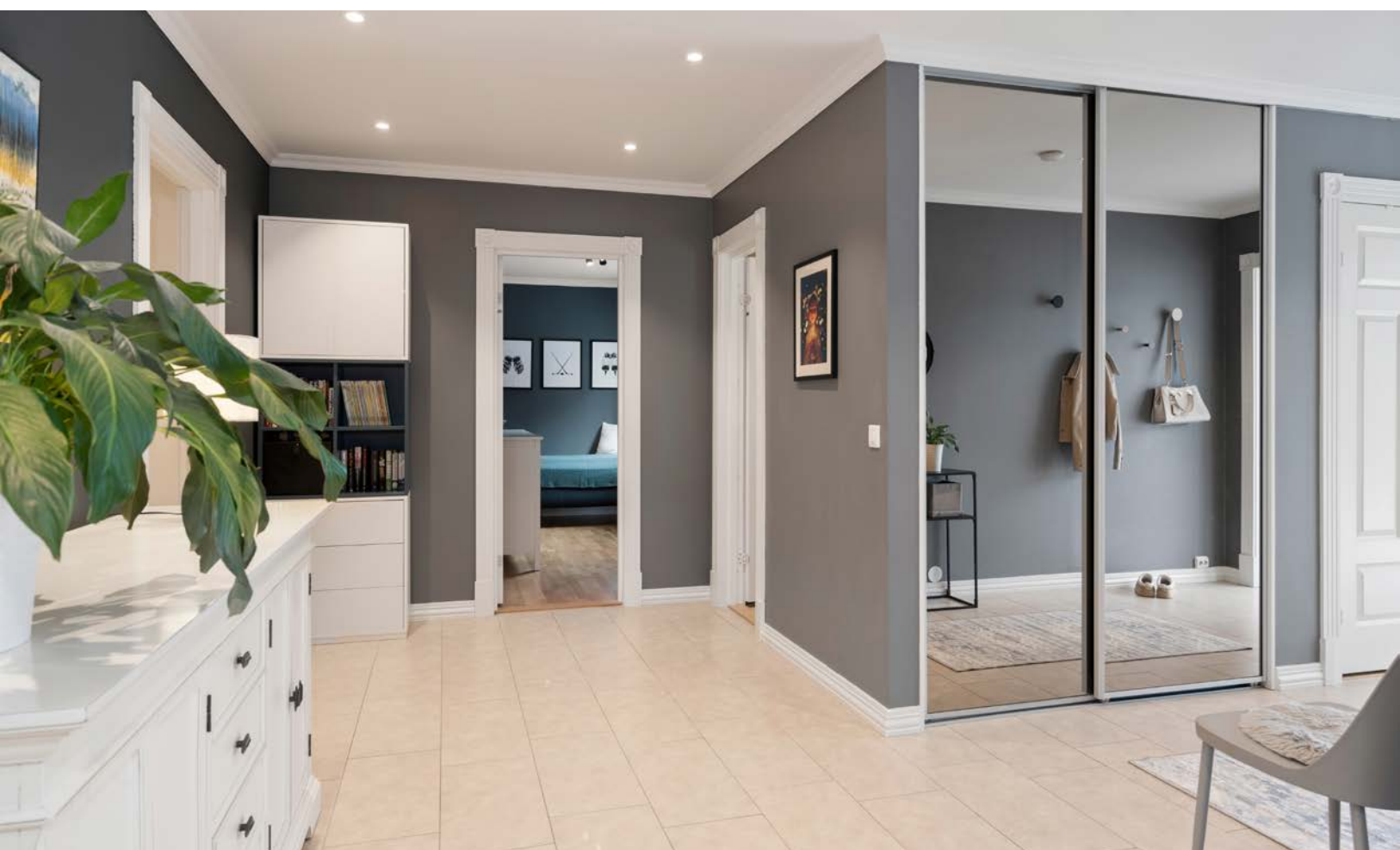


































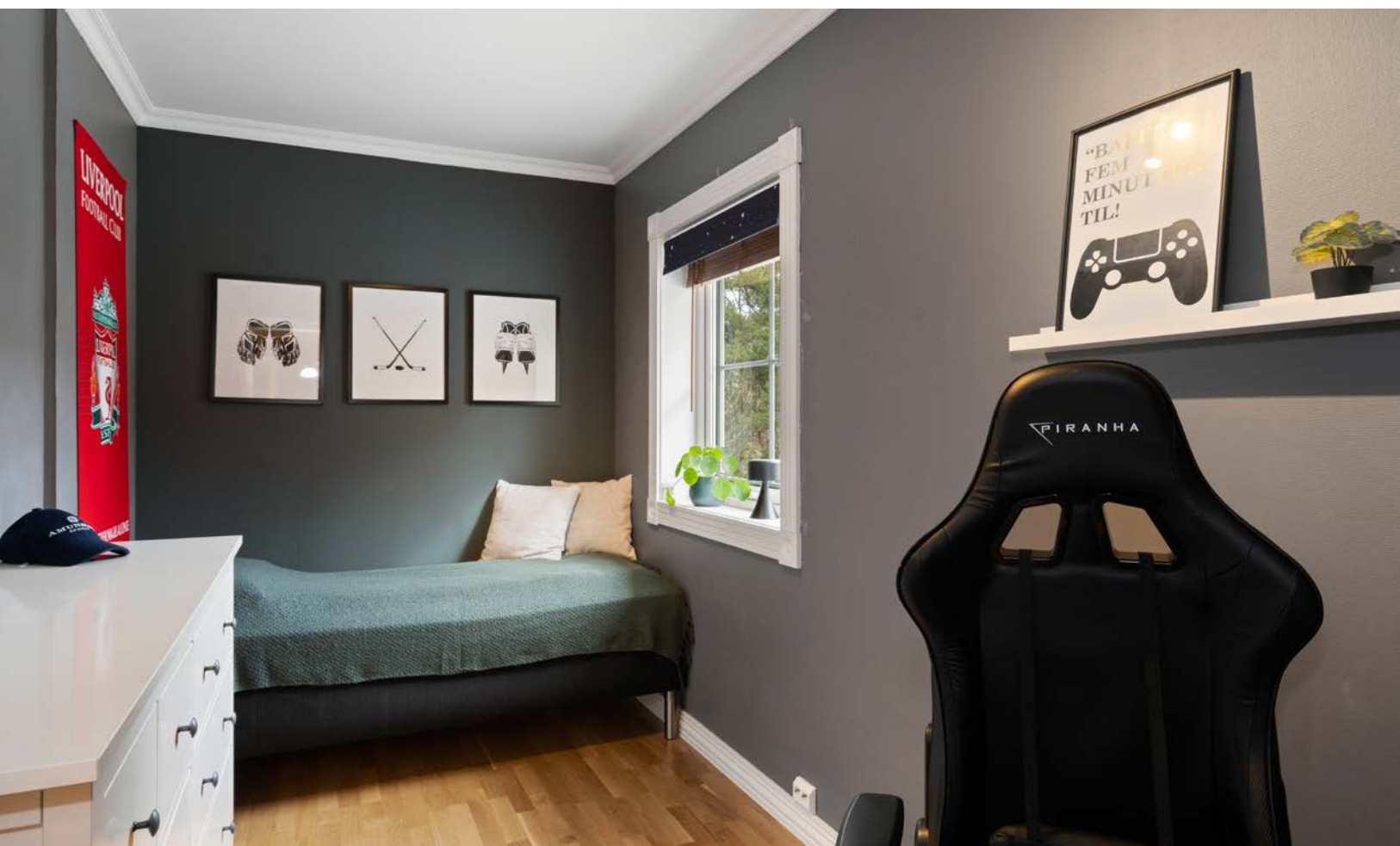








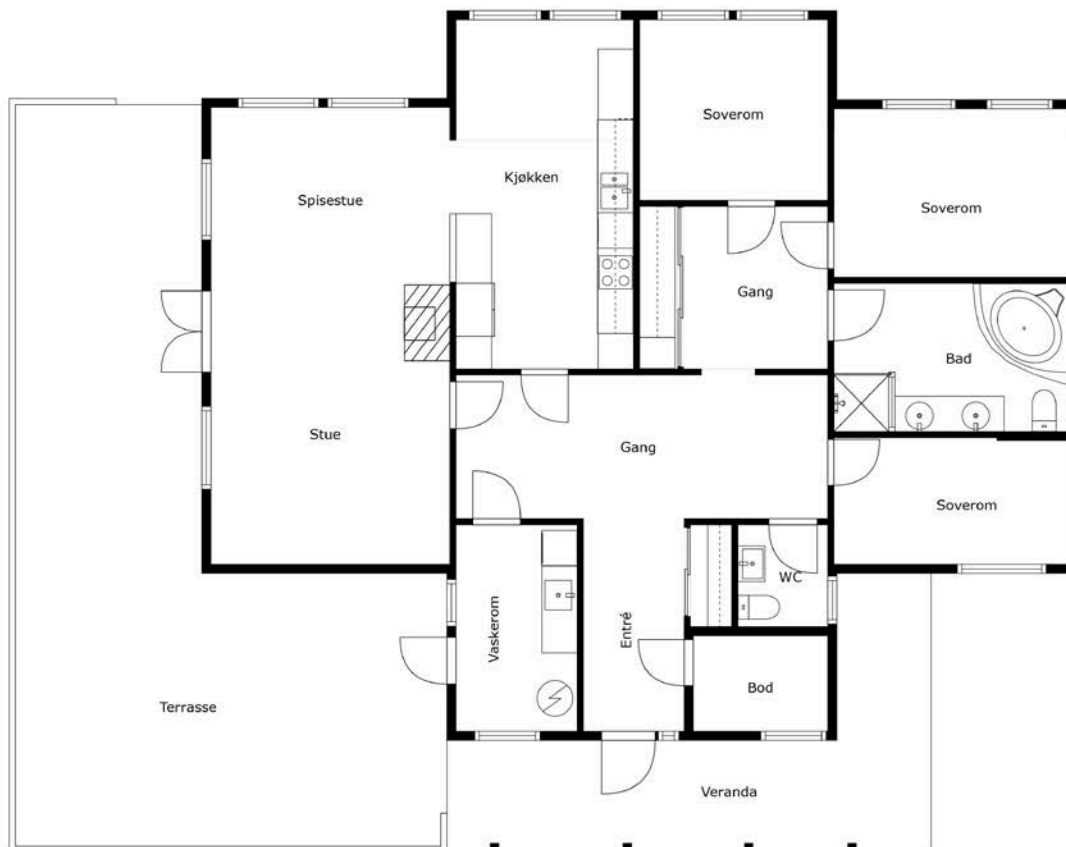












**FOTO**  
*et æter*





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  
 Grønliveien 39, 1782 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 57, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m<sup>2</sup> BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 28.03.2025

Oppdragsnr.: 13324-1577

Referansenummer: QB8148

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

[gab@brattli-takst.no](mailto:gab@brattli-takst.no)

970 13 690



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bolig på ett plan med store terrassearealer.  
Normal god standard for oppføringsåret, vannbåren gulvvarme som driftes elektrisk.

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt og har kun normale bruksmerker for alder.

Deler av tekniske anlegg har oppnådd en alder der det må forventes behov for utskifting på relativt kort sikt, for eksempel sirkulasjonspumpe for gulvvarmen.

Jevnlig servise på slike anlegg vil normalt forlenge levetiden. Det er nylig byttet motor og drivrem samt filter på ventilasjonsanlegget, i følge opplysninger ble det også gjort tiltak i forbindelse med tak hatten til dette i samme tid, da det var fuktskade i himling på bod/teknisk rom på grunn av at takhatten var feil montert. Skade i himling er også utbedret.

### Enebolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med glasert teglstein, besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Stigetrinn til pipe montert.

Pipe har heldekkende beslag over tak.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med utlektet liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjon med valmtak form, prefabrikkerte takstoler.

Undertak er utført med su takplater, det er benyttet klips i horisontale skjøter.

Konstruksjonen er isolert med løs innblåst Rockwool.

Lofts luke med stige er plassert på vaskerommet, det var ikke mulig å inspisere annet enn delen av taket over vaskerom og vindfang/bod, uten å risikere å skade himlinger.

Vinduer har 2 lags glass i malte trekramer.

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekramer.

Balkongdør har 2 lags glass og malte trekramer.

Altan er oppført med impregnerte materialer, fundamentert på punktfundamenter.

Rekkverk har malte overflater.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt toalettrom, bod og vindfang med hall.

På vegger er det generelt malt tapet og i himling malte gipsplater, downlight stue, kjøkken, hall og på badet.

Boligen har isolert støpt plate på mark,

Schiedel element pipe med tilkoblet vedovn som er innbygd. Isoleret sotluke.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte

trekramer. Dør mellom stue og hall har glass.

Det mangler ett dørblad mellom hall og gang/garderobe.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Vaskerom

Vaskerommet er originalt slik det ble bygd oppføringsåret, det foreligger ingen form for dokumentasjon, gjeldende forskrift er 1997-2010.

Rommet oppvarmes med vannbåren varme i gulv.

Det er malte Huntonit plater på vegger og malte gipsplater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på betong underlag med vannbåren varme.

Det er ikke fall til sluket, deler av gulvet har noe motfall til sluket.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål som er nedfelt i laminat benkeplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin.

Normale bruksmerker.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

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

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

##### Bad

Badet er originalt slik det ble bygd oppføringsåret, det foreligger ingen form for dokumentasjon, gjeldende forskrift er 1997-2010. Rommet oppvarmes med vannbåren varme i gulv.

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen, downlight belysning.

Det er fliser på gulvet på betongunderlag med vannbåren varme. Det er ikke etablert fall til sluk på gulvet generelt, kun ca 5mm fall i dusjnisen.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det er synlig slukmansjett under klemring i sluket i dusjnisen.

Ikke mulig å kontrollere på sluket under badekaret.

Rommet er utstyrt med servanter på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, benkeplate på skap er flislågt, veggmontert toalett, badekar og dusj på vegg avskjermet med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert nytt kjølfryseskap og stekeovn i 2020, oppvaskmaskin og keramisk koketopp fra byggeår. Microovn fra byggeår (fungerer ikke)

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er fliser på gulv og vegger, malte gipsplater i himlingen.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant på



# Beskrivelse av eiendommen

skapinnredning med foliert skrog og front.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom og har drenering via rør til gulv ved sluk.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon, anlegg fra systemair som er plassert på bod/teknisk rom, det er nylig byttet motor og drivrem samt filter på anlegget.

Det er montert sentralstøvsuger anlegg i boligen, Flexit maskin 2020 modell.

To kammer varmtvannsbereder med en indirekte oppvarmet bereder i øvre del og en akkumulator i nedre del.

Tilkoblet gulvvarmeanlegg. Tilkoblet med stikkontakt som var normal utførelse på oppføringstiden.

Det er vannbåren varme i gulv på alle rom i boligen.

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 40A hoved/inntaks sikring, 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A og 12 stk 16A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling i følge opplysninger i boligsalgsrapport fra 2012.

Det er ukjent om det er etablert drenering rundt boligen.

Det er montert rør for bortledning av takvann.

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering.

Mur langs innkjørsel er oppført med betongstein, ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i terreng som skråer mot sørøst.

Terrenget rundt og inntil boligen er flatt.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Godkjente tegninger som stemmer godt med faktiske forhold.

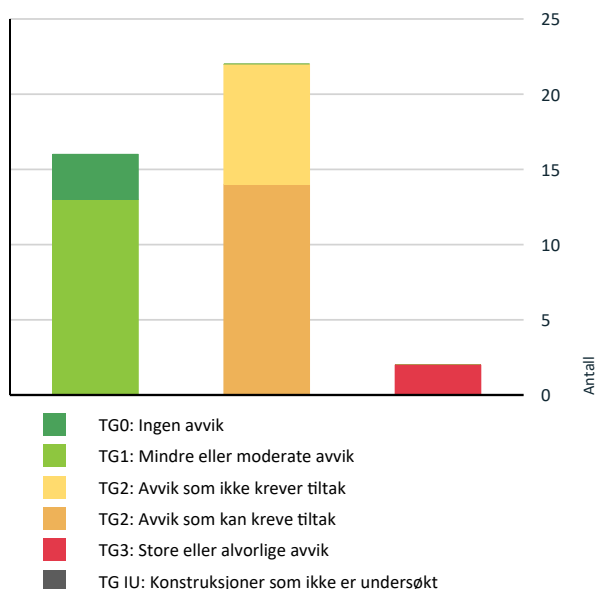
### Garasje

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

Godkjente tegninger som stemmer godt med faktiske forhold.

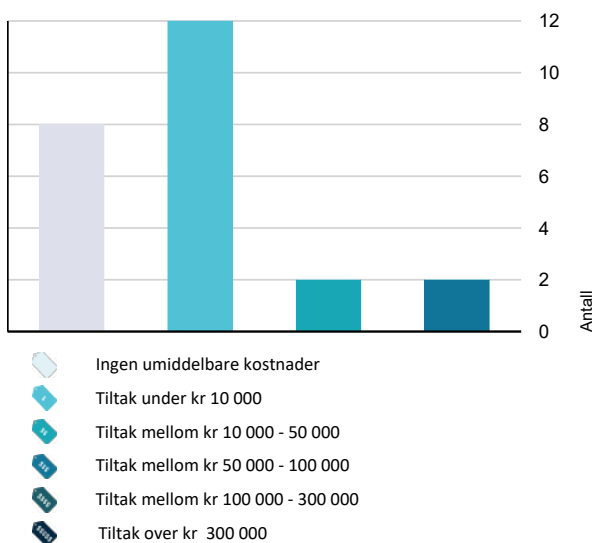
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert for eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2008

### Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

### Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 2025 | Modernisering | Malt himlinger og taklister på kjøkken, bad, garderobe og bod.<br>Montert ny motor, driftsreim og filter i ventilasjons aggregat. |
| 2023 | Modernisering | Montert nye led spotter innvendig og 4 nye spotter utvendig   |
| 2021 | Modernisering | Montert ny takhatt for ventilasjon.   |
| 2020 | Modernisering | Stekeovn og kjøøl/fryseskap byttet.<br>Montert ny sentralstøvsuger.   |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med glasert teglstein, besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert fuglelist i nedkant på taket i henhold til monteringsanvisning, medfører at små fugl kan ta seg inn under taksteinen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres fuglelist for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Stigetrinn til pipe montert.

Pipe har heldekkende beslag over tak.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert snøfangere, det er i følge byggedatablad 525.931 punkt 24 krav til snøfangere på dette taket på grunn av type tekking og takvinkel da boligen ble oppført.

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

Det er noe rustdannelse i nedkant på kilrennebeslag, rust vil på sikt medføre at beslaget må byttes.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Rustskade på kilrenne bør utbedres for å forlenge levetiden på beslaget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Rustskade



Mangler snøfangere på hele taket



Mangler snøfangere på hele taket

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med utlekket liggende malt bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler musesperre på utvendige hjørner, bak hjørne kasser, medfører at mus kan ta seg inn bak kledningen og videre inn i boligen.

Det er kort avstand fra underkant av kledning til terrassegulv, det kan medføre skader på kledningen, den vil ofte bli fuktig på grunn av regn og snø som blir liggende inntil veggen. Krever hyppig vedlikehold for å unngå skade.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres musesperre på hjørner for å lukke avviket. Kostnad for dette medtatt.

Avstand fra terrasse gulv til underkant av kledningen medfører økt behov for vedlikehold. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir etablert større avstand, eventuelt laget en løsning med beslag på nedre del av veggen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Mangler musesperre bak hjørnekasser.



Kart avstand fra underkant kledning til terrassegulv

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med valmtak form, prefabrikkerte takstoler.  
Undertak er utført med su takplater, det er benyttet klips i horisontale skjøter.  
Konstruksjonen er isolert med løs innblåst Rockwool.  
Lofts luke med stige er plassert på vaskerommet, det var ikke mulig å inspisere annet enn delen av taket over vaskerom og vindfang/bod, uten å risikere å skade himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er merker etter fukt på enkelte steder på sutak platene, trolig eldre merker da det ikke var fukt der på befaringsdagen.  
Fuktmerker rundt takgjennomføringen, ikke mulig å nå for kontroll, takgjennomføringen er utbedret/montert ny i 2025 da ventilasjons aggregatet ble fornyet med ny motor, drivreim og filter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For eventuell ytterligere kontroll av gjennomføringer dette må det gjøres fra taket, det må da i så fall demonteres noe takstein.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktmerker i undertak plater.



Fuktmerker i forbindelse med takgjennomføringen.



Vanskelig tilgang til kaldloft.



Fuktmerker i undertak plater.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass i malte trekrammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje merker på enkelte vindus foringer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sliping og maling på aktuelle steder.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vindu i stue



Vindu på bad.

## TG 2 Dører

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekrammer.

Balkongdør har 2 lags glass og malte trekrammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er små bruksmerker på hovedinngangsdøren og bi inngangsdøren på vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan lett utbedres, ikke behov for utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hovedinngang



Bi inngang

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer, fundamentert på punktfundamenter.

Rekkverk har malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater er noe slitt og har behov for rengjøring og behandling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rengjøring og overflate behandling.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt toalettrom, bod og vindfang med hall.  
På vegger er det generelt malt tapet og i himling malte gipsplater, downlight stue, kjøkken, hall og på badet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler litt gulvlist på det ene soverommet etter at et garderobeskap har blitt fjernet.  
Det er noe bruksmerker på enkelte steder på parkettgulvene.  
Noe sprekker mellom listverk og himling på enkelte steder.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere listverk.

Noe overflate behandling må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Mangler gulvlist



Sprekker mot himling



Bruksmerker på parkett

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har isolert støpt plate på mark,

## TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Schiedel element pipe med tilkoblet vedovn som er innbygd.  
Isolert sotluke.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørbblad og malte trekarmer. Dør mellom stue og hall har glass.  
Det mangler ett dørbblad mellom hall og gang/garderobe.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er originalt slik det ble bygd oppføringsåret, det foreligger ingen form for dokumentasjon, gjeldende forskrift er 1997-2010.  
Rommet oppvarmes med vannbåren varme i gulv.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte Huntonit plater på vegger og malte gipsplater i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

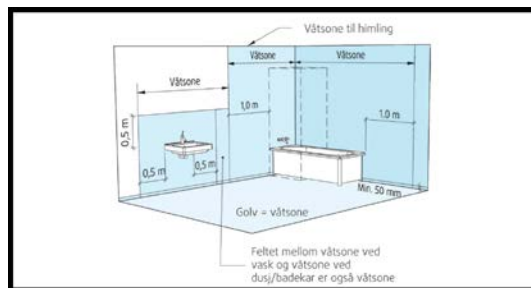
Denne type plater egner seg ikke for bruk i våtsoner, ved gjentatt vannsøl vil det kunne oppstå fuktsvelling på platene.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Platene må behandles med våtromsmaling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Omfang våtzone.

### ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betong underlag med vannbåren varme.  
Det er ikke fall til sluket, deler av gulvet har noe motfall til sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

# Tilstandsrapport

Det er ikke fall til sluk, gulvet er flatt, deler av gulvet har litt motfall til sluket.  
Krav til fall er at bruks og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.  
Høydeforskjell sluk til vannrett oppkant ved dør er mindre enn 25mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må fallforholdene og oppkant under dør utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Laveste punkt på gulvet er under vindu ved varmtvannsbereider.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.  
Usikkert hvordan overgang gulv/ vegg på membran er utført.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål som er nedfelt i laminat benkeplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin.

Normale bruksmerker.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

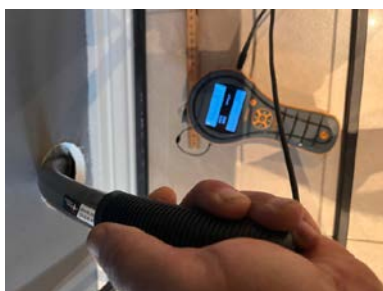
# Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## ETASJE > BAD

### Generell

Badet er originalt slik det ble bygd oppføringsåret, det foreligger ingen form for dokumentasjon, gjeldende forskrift er 1997-2010.  
Rommet oppvarmes med vannbåren varme i gulv.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen, downlight belysning.

#### Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu og dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.  
Kostand for overflatebehandling er medtatt.

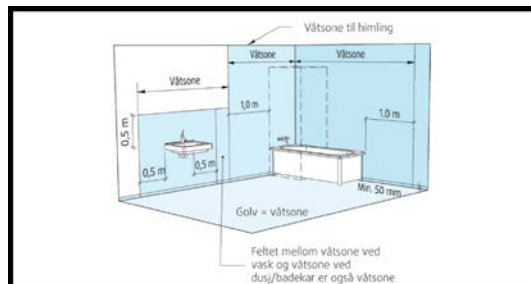
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Fuktmerker på vindusforing



Omfang våtzone



Vindu i våtzone



Dør i våtzone

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betongunderlag med vannbåren varme.  
Det er ikke etablert fall til sluk på gulvet generelt, kun ca 5mm fall i dusjnisjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sprekker i elastisk fuge i overgang gulv/vegg ved badekaret.

Det er ikke tilfredsstillende oppkant under døren, krav er at det skal være minst 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp vannrett oppkant under dør.

Det er ikke fall til sluk under badekaret, gulvet er flatt, det er lokalt fall til sluk i dusj, men utgjør ikke 1:50 i nedslagsfelt for dusjen.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Badekar lot seg ikke flytte, fall under hele badekaret er derfor ikke kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

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

Kostnad for utbedring av fuger medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Oppkant under dør ca 10mm



Sprekk i fuge i våtsone.

## ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Det finnes ingen dokumentasjon på dette. Det er synlig slukmansjett under klemring i sluket i dusjnisen. Ikke mulig å kontrollere på sluket under badekaret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Synlig mansjett i sluk i dusjnise



Sluk i dusjnise



Sluk under badekar ikke tilgjengelig for kontroll

## ETASJE > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servanter på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, benkeplate på skap er flislagt, veggmontert toalett, badekar og dusj på vegg avskjermet med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Manglende dreins åpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Det er noe bruksmerker på skapskroget under servanter.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk.

For å lukke avviket må det etableres dreins åpning for den innebygde vannsisternen.

Merker på skapinnredningen har kun kosmetisk betydning, ikke behov for straktiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ingen dreinsåpning under den innebygde vannsisternen



Bruksmerker på skapskrog.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

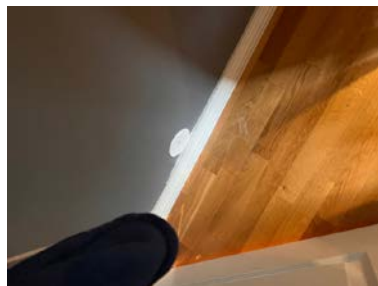
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert nytt kjøl/fryseskap og stekeovn i 2020, oppvaskmaskin og keramisk koketopp fra byggeår. Microovn fra byggeår (fungerer ikke)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på skapfronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skader må utbedres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

Det er fliser på gulv og vegger, malte gipsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant på skapinnredning med foliert skrog og front.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke etablert dreneringsåpning for den innebygde vannsysterne eller annet tiltak for å oppdage lekkasje eller kondensvann. Manglende lekkasje deteksjon for innebygd vannsysterne kan medføre at en lekkasje inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.



# Tilstandsrapport

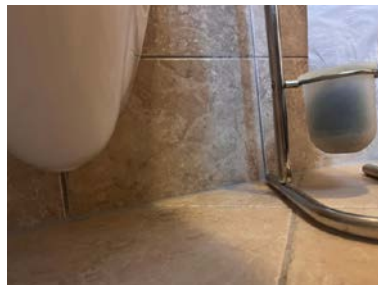
## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vær oppmerksom ved bruk.

For å lukke avviket må det etableres drengs åpning eller lekkasje deteksjon for den innebygde vannsisternen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom og har drenering via rør til gulv ved sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler merking på enkelte rørkurser. Medfører ekstra arbeid om det skal gjøres noe med anlegget, da en må bruke til på å finne ut hvilke kurser som går hvor.

Stoppekran er montert i benkeskapet.

Det er ikke montert tettemuffer i varerør på kjøkken, medfører risiko for at vann kan renne ut på kjøkken ved en lekkasje på denne kursen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kurser bør merkes.

Tettemuffer må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ikke montert tettemuffer i varerør.



Stoppekran

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet innvendig stakepunkt på anlegget.

Det kan være mulig å stake via sluker for deler av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres stakepunkt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, anlegg fra systemair som er plassert på bod/teknisk rom, det er nylig byttet motor og drivrem samt filter på anlegget.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger anlegg i boligen, Flexit maskin 2020 modell.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannstank

To kammer varmtvannsbereider med en indirekte oppvarmet bereder i øvre del og en akkumulator i nedre del. Tilkoblet gulvvarmeanlegg. Tilkoblet med stikkontakt som var normal utførelse på oppføringstiden.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv på alle rom i boligen.

### Vurdering av avvik:

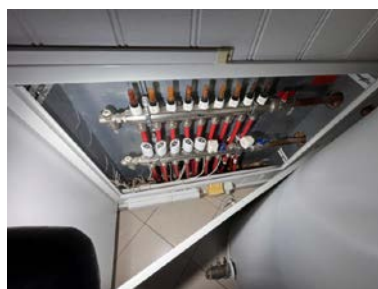
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Sirkulasjons pumper har en forventet levetid på ca 15 år.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fordelerskap for gulvvarme

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hoved/inntaks sikring, 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A og 12 stk 16A kurser.

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.  
**2008**

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra da boligen ble oppført.**

**Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført i 2018-2020- 2021 og 2023.**

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 DLE har ikke utført tilsyn på anlegget, det ble sendt varsel om tilsyn i 2011, men det ble ikke utført da det ikke var noen hjemme.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling i følge opplysninger i boligsalgsrapport fra 2012.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det er etablert drenering rundt boligen, boligen er ut fra opplysninger fra boligsalgsrapport fra 2012 fundamentert på steinfylling. Det er montert rør for bortledning av takvann.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering. I følge opplysninger i boligsalgsrapport fra 2012 er det steinfylling under boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte vertikale sprekker på utside av grunnmuren, årsak er trolig små setninger, Det er skade på plate på grunnmuren og det er ikke fuget i skjøter på platene. Monterings beskrivelse for grunnmuren beskriver at det skal fuges i skjøter for å beskytte isoporen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjøter bør fuges og skade på plate bør utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade på plate utenpå mur.



Små sprekker på utside av mur.



Mangler fuge i skjøter.

### TG 1 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Mur langs innkjørsel er oppført med betongstein, ukjent fundamentering.  
Har behov for rengjøring.



## TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sørøst.  
Terrenget rundt og inntil boligen er flatt.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Område sør og øst for boligen er markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

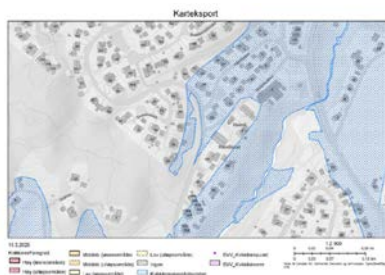
Et eventuelt ras/utglidning i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen ved at infrastruktur påvirkes.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vær oppmerksom på endringer, sprekker i terreng og lignende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.



# Tilstandsrapport

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Oppgitt på ferdigattest

#### Standard

Bygningen har en normal god standard for formålet. Garasjen er uisolert, bod er isolert i følge opplysninger fra eier.

#### Vedlikehold

Bygningen ble oppført i 2018 og er i god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

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

Yttervegger er oppført med bindingsverk og vindsperreduk som er kledd på utside med liggende malt bordkledning.

Selvbærende prefabrikkerte takstoler som er tekket med glasert teglstein, takrenner og nedløp av stål. Isolert garasjeport i stål med fjernbetjent åpner, ytterdør i samme utførelse som port.

Det er innlagt strøm og lys, normal god standard.

Det er innredet en isolert bod i del av garasjen, denne er kledd på innside med panel og er noe oppvarmet.

Det er montert lader for elbil i garasjen.

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



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 5 100 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 700 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>4 400 000</b> |

### Garasje

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>   | <b>Kr.</b> | <b>750 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 150 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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, skjelheter 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 138                           |                             |                            | 138 | 61                              |
| <b>SUM</b>     | <b>138</b>                    |                             |                            |     | <b>61</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>138</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, Hall, Bod, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Gang/garderobe, Kjøkken, Stue |                             |                            |

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente tegninger som stemmer godt med faktiske forhold.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 47                          |                            | 47  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>47</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>47</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, Isolert bod        |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente tegninger som stemmer godt med faktiske forhold.

### 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 | 134        | 4          |
| Garasje  | 0          | 47         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 05.3.2025 | Geir Arne Brattli          | Takstingeniør |
|           | Christian Sandtorp Karlsen | Kunde         |



## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 57   | 116  |      | 0    | 1295 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Grønliveien 39

### Hjemmelshaver

Karlsen Christian Sandtorp, Thomassen Eileen  
Flatekval

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brekkerød, nord for Halden sentrum. Det er kort avstand til butikk, barnehage og barne- og ungdomsskole.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan Brekkerød del 1, planid G568 gjeldende fra 16.12.2004 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023

### Om tomten

Tomten er flat rundt og inntil boligen, skrå/bratt tomt sørøst for garasjen.  
Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning, gruset innkjørsel med parkeringsplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst  | År   | Kommentar                                   |
|--------------|------|---|
| 2 835 500    | 2025 | Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter. |
| Formuesverdi | År   | Kommentar                                   |
| 1 134 211    | 2024 | Beregnet i skatteetatens boligkalkulator.   |

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 000 000 | 2012 |

## Forsikring

| Selskap  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|------|----------------|--------------|
| JBF Forsikring   | 1810182  |      |                |              |
| Kommentar  |          |      |                |              |
| Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 03.03.2025 |   | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Elvia                   | 28.03.2025 | Det har ikke vært utført tilsyn på anlegget av DLE  | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Reguleringsplaner       | 16.12.2004 |   | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Ferdigattest bolig      | 29.11.2006 |   | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Ferdigattest garasje    | 02.08.2018 |   | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Tegninger bolig         | 10.10.2006 |   | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Tegninger garasje       | 02.03.2018 |   | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Grunn kart              | 27.02.2025 |   | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Matrikkel rapport       | 27.02.2025 |   | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Brannforebyggende enhet | 27.02.2025 | Siste tilsyn utført 24.11.2014<br>Siste feiing utført 19.8.2024<br>Ikke registrert avvik. | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Område analyse          | 21.02.2025 | Analysen er sist oppdatert 21.2.25  | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| NVE                     | 15.03.2025 |   | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar          |
|---------|------------|--------------------|
| 1       | 28.03.2025 |                    |
| 2       | 28.03.2025 | Rettet P rom areal |

# 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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/Q88148>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                            |
| Aktiv EM Halden   |                            |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                            |
| 1101250031  |                            |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b>       |
| Eileen Sandtorp Karlsen   | Christian Sandtorp Karlsen |
| <b>Gateadresse</b>  |                            |
| Grønliveien 39  |                            |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>              |
| 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  | 2012                       |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                            |
| Antall år   | 12                         |
| Antall måneder  | 7                          |
| 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   | JBF forsikring             |
| Polise/avtalnr.   | 1810182                    |

Document reference: 1101250031

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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
- 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250031



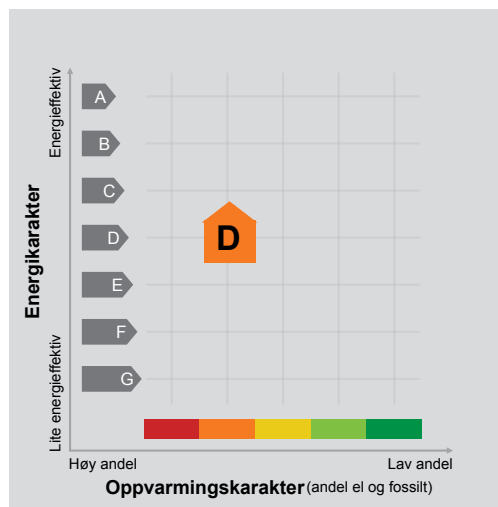
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Eileen Karlsen | 717187a572668c980f2cc1de<br>aa5f7d799c53b54e | 03.03.2025<br>12:19:00 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER             | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------------------|--|----------------------------|---|
| Christian Sandtorp Karlsen | 9e3613e3ce1ac069d555ca7<br>8c95ec3b5053e4d6f | 03.03.2025<br>12:21:26 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1101250031

- 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>

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Grønliveien 39          |
| Postnummer        | 1782                    |
| Sted              | HALDEN                  |
| Kommunenavn       | Halden                  |
| Gårdsnummer       | 57                      |
| Bruksnummer       | 116                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 24614115                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-90952 |
| Dato              | 12.03.2025              |



**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

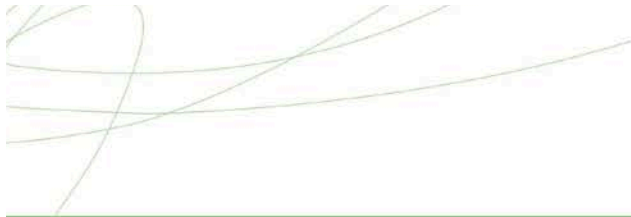
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet

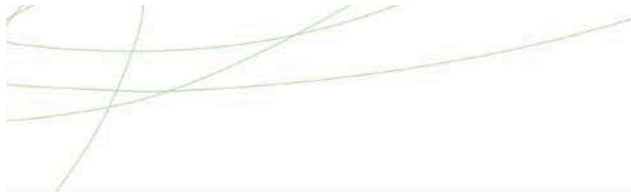
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til inneluft) eller elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tiltak utendørs

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

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 2007     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 134      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukedur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

# Nabolagsprofil

Grønliveien 39 - Nabolaget Brekkerød - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Håndtaket 3 min   
Linje 32 0.2 km

Halden stasjon 9 min   
Linje RE20 4.4 km

## Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 19 min   
389 elever, 18 klasser 1.4 km

Låby skole (1-7 kl.) 5 min   
254 elever, 13 klasser 2.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 18 min   
396 elever, 16 klasser 1.4 km

Halden vgs - avd. Porsnes 7 min   
1200 elever, 61 klasser 3.6 km

Halden vgs - avd. Risum 12 min   
400 elever 6.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro 16 min

Hjortsberghallen 17 min

«Et fantastisk sted for barnefamilier å etablere seg. Mange barn som leker ute i gatene og nærhet til de fleste aktiviteter.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

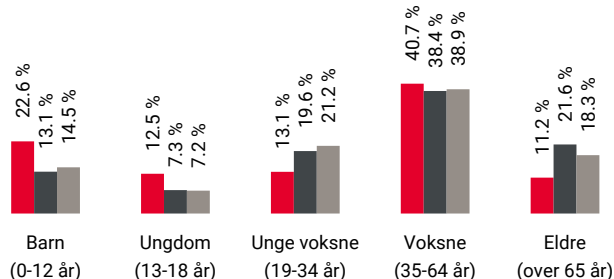
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Brekkerød | 993       | 343           |
| Halden    | 26 346    | 13 906        |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Brekkerød barnehage (0-5 år) 5 min   
62 barn 0.4 km

Skogkanten Dyr & naturbarnehage (0-5 år) 14 min   
49 barn 1.1 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 15 min   
51 barn 1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Brødløs 14 min

Rema 1000 Brødløs 16 min   
PostNord 1.2 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



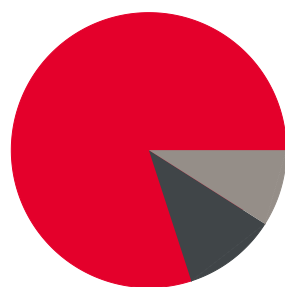
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Strupe ungdomsskole             | 13 min |
| Aktivitetshall, fotball, tennis |        |
| 1 km                            |        |
| Strupeanlegget - ballbinge      | 16 min |
| Ballspill                       |        |
| 1.3 km                          |        |
| Spenst Halden avd. Brødløs      | 15 min |
| SKY Fitness Halden              | 7 min  |

## Boligmasse



80% enebolig  
11% rekkehus  
9% annet

«Fint for barna å bo på Brekkerødli»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Tista Senter

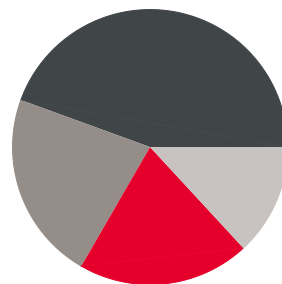
8 min



Apotek 1 Brødløs Halden

17 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder  
44% 6-12 år  
22% 13-15 år  
13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

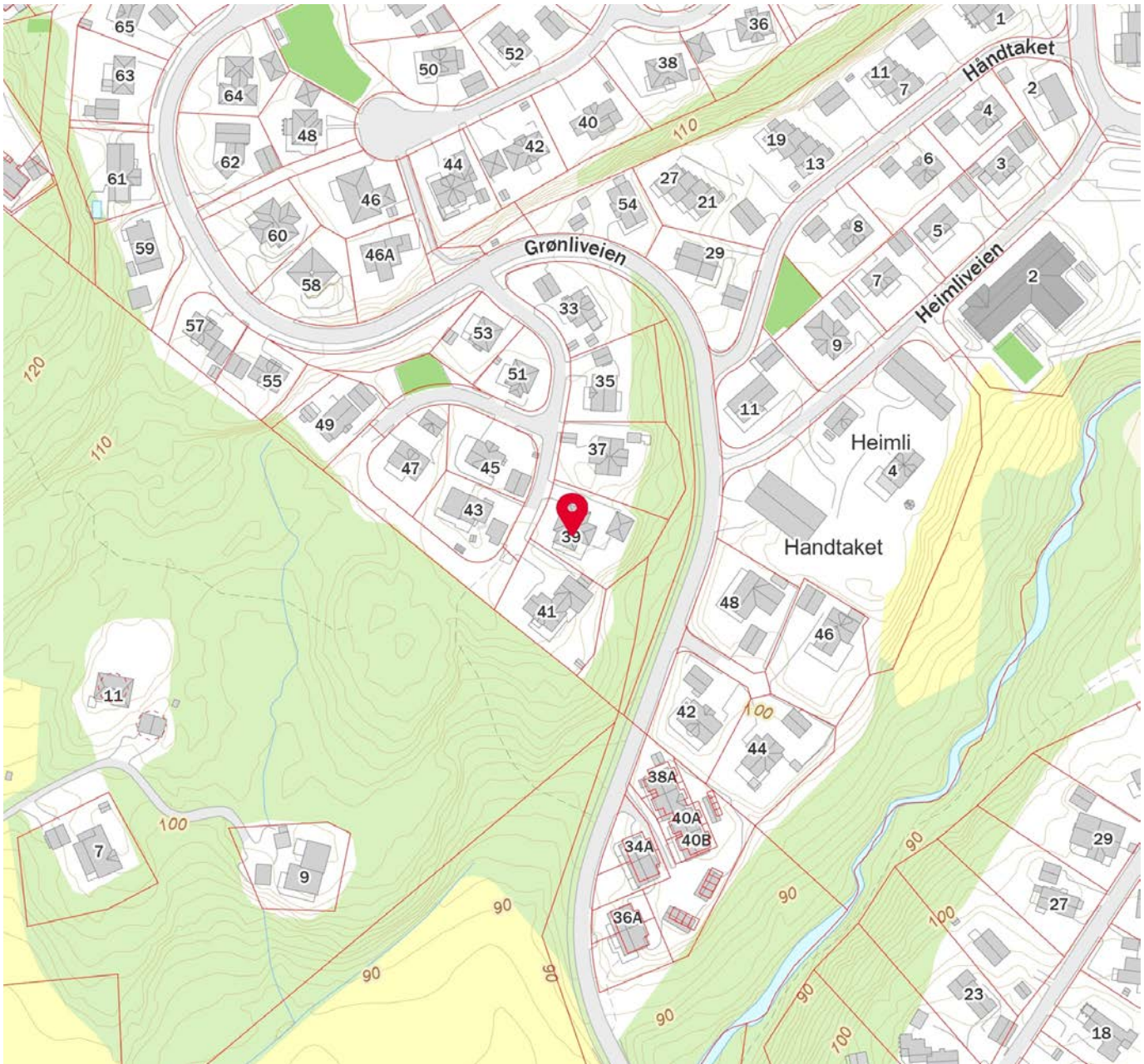
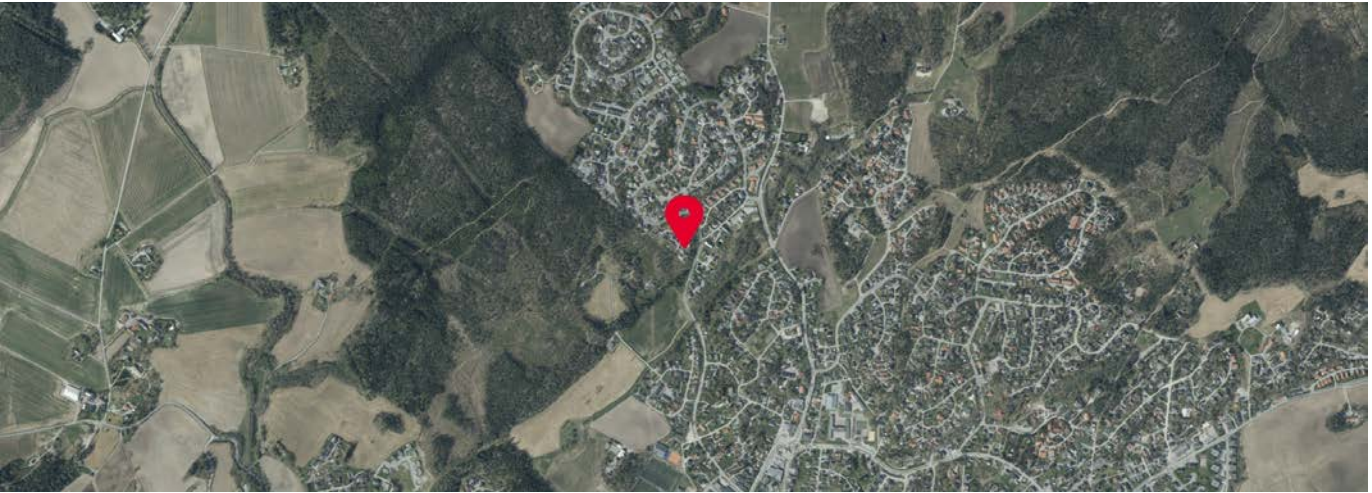
45%

Brekkerød  
 Halden  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





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

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** fredag 28. mars 2025 09:04  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Grønliveien 39 (1101250031) (gjelder saksnummer 5458093)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Kunde på anlegg: Christian Sandtorp Karlsen  
Adresse: Grønliveien 39, 1782 HALDEN  
Målnummer: 7359992907042387

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget  
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget  
Det ble sendt varsel om kontroll 2011, denne ble ikke gjennomført/ ingen hjemme

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy  
Elsikkerhetsingeniør  
Omexom Elsikkerhet AS

**27. mars 2025 kl. 09:06 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Se vedlagte forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden



**Deres ref./deres dato: Vår ref.:**

**Dato: 07.03.2025**

THOMASSEN EILEEN F Christian Herland  
GRØNLIVEIEN 39  
1782 HALDEN

### **Resultat etter brannforebyggende tilsyn**

**Tilsynsadresse:** Grønliveien 39-H0101

**Gårds- og bruksnr:** 3101-57/116

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 07.03.2025 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

### **Anmerkninger som bør følges opp: (0)**

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

### **Har du spørsmål?**

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til [feiring-tilsyn@halden.kommune.no](mailto:feiring-tilsyn@halden.kommune.no)

Med hilsen  
Halden Brannvesen



**HALDEN**  
KOMMUNE

### **Definisjoner**

**Fyringsanlegg:** Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

**Avvik:** Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

**Anmerkning:** Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

**Kommentarer:** Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.



**Aktuelt regelverk**

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



# 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

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                        | <b>Gårdsnr.</b> | 57 | <b>Bruksnr.</b> | 116 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Grønliveien 39, 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         | 11 953,68 kr           |
| Eiendomsskatt | 8 622,51 kr            |
| Feiing        | 489,08 kr              |
| Renovasjon    | 4 385,28 kr            |
| Vann          | 8 985,00 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>34 435,55 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Grunnlag     | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------------|--------------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Eiendomsskatt-bolig             | 2835500 prom | 3,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 8 507,00 kr | 1 374,94 kr       |
| Avfallsgebyr volumdel           | 1 Beh.       | 2 280,31 kr | 1/1   | 0 %        | 2 280,31 kr | 380,05 kr         |
| Avfallsgebyr grunndel           | 1 stk        | 2 104,91 kr | 1/1   | 0 %        | 2 104,91 kr | 350,83 kr         |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 1 stk        | 570,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 570,00 kr   | 95,00 kr          |
| Vanngebyr                       | 200 m3       | 29,18 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 835,00 kr | 972,50 kr         |
| Årsgebyr fastledd vann          | 1 stk        | 3 150,00 kr | 1/1   | 0 %        | 3 150,00 kr | 525,00 kr         |
| Avløpsgebyr                     | 200 m3       | 47,53 kr    | 1/1   | 0 %        | 9 505,00 kr | 1 584,17 kr       |
| Årsgebyr fastledd avløp         | 1 stk        | 2 450,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 450,00 kr | 408,33 kr         |



| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|------|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
|      |          |            |       | Sum        | 34 402,22 kr | 5 690,82 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 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

**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

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                        | <b>Gårdsnr.</b> | 57 | <b>Bruksnr.</b> | 116 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Grønliveien 39, 1782 HALDEN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

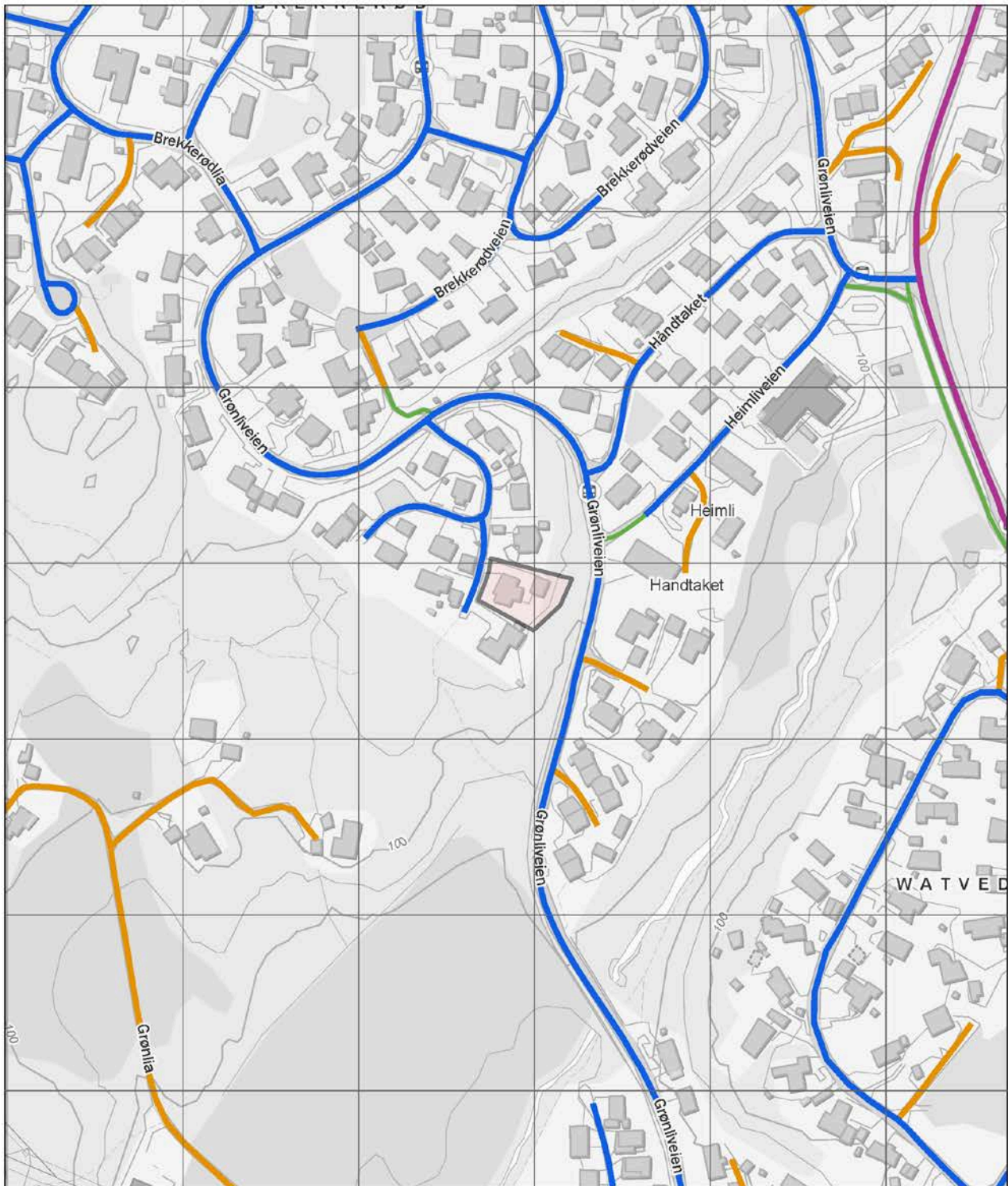
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

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

#### 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.



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



# 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

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                        | <b>Gårdsnr.</b> | 57 | <b>Bruksnr.</b> | 116 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Grønliveien 39, 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

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |                                |  |
|-----------------------|---|--------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | G-KPLAN   |                                |  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel 2023-2035.  |                                |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |                                |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |                                |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.02.2023  |                                |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a> |                                |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>   | 151 m <sup>2</sup>             |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>   | H310_2                         |  |
|                       | <b>KPFare</b>   | Ras- og skredfare              |  |
|                       | <b>Delareal</b>   | 1 295 m <sup>2</sup>           |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>  | Bebyggelse og anlegg,Nåværende |  |
|                       | <b>Områdenavn</b>   | BA48                           |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | G-568   |
| <b>Navn</b>           | Brekkerød del 1   |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.12.2004  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/173/G-568.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/173/G-568.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 295 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger   |





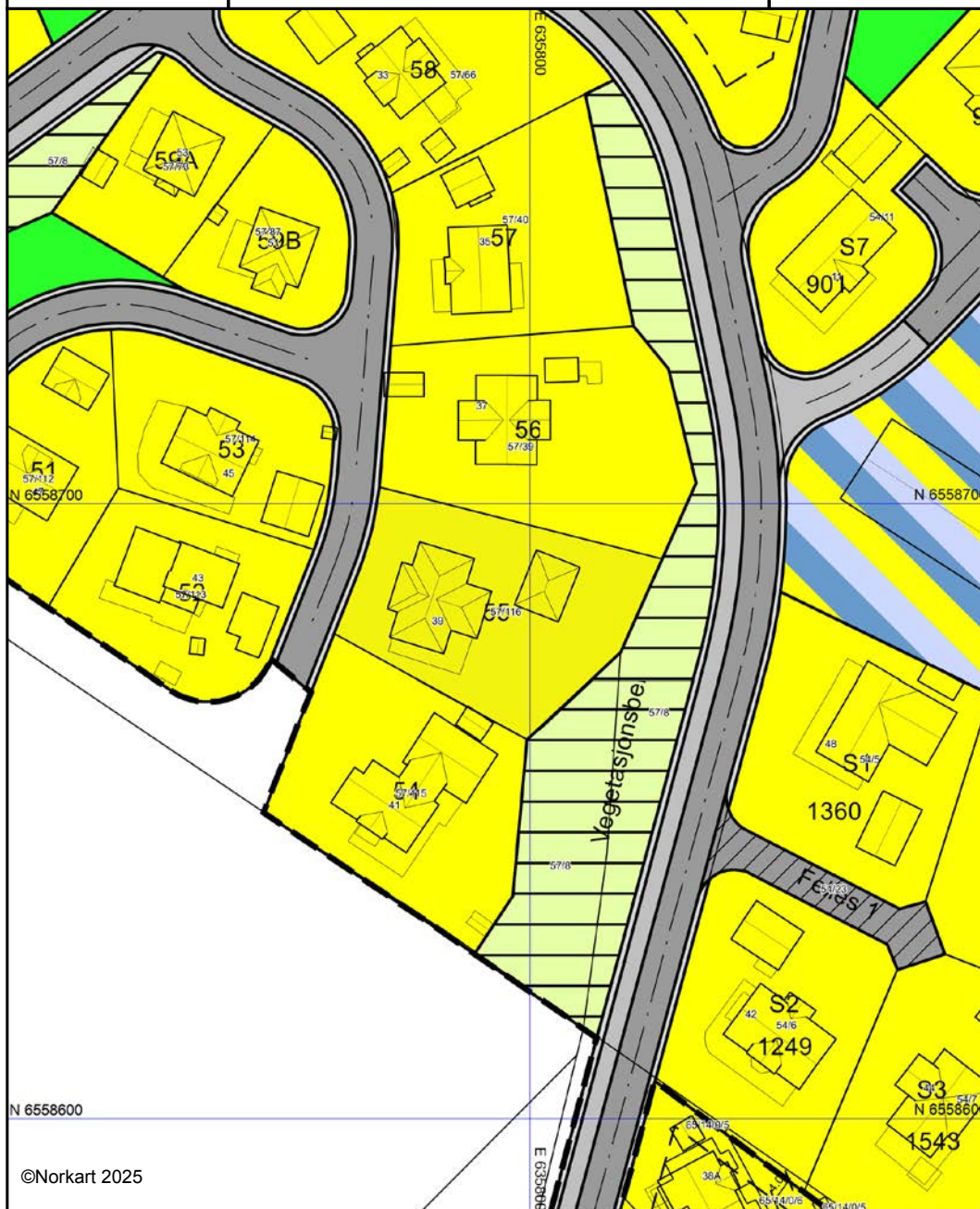
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 57/116  
Adresse: Grønliveien 39  
Utskriftsdato: 27.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning/Kontor

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

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

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

G-568

REGULERINGSBESTEMMELSER  
TIL REGULERINGSPLAN FOR  
**BREKKERØD DEL 1**  
**HALDEN KOMMUNE**

Godkjent av det faste planutvalg  
Godkjent av Halden kommunestyre

dato:  
dato:

sak nr.:  
sak nr.:

---

## §1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje. Ved søknad/ melding om tiltak skal det vedlegges plan (situasjonsplan, utomhusplan) for tomtens opparbeidelse, adkomst m.v. Planutvalget skal påse at ny bebyggelse harmonerer innbyrdes og med omgivelsene og tilpasses terrenget.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

**BYGGEOMRÅDER**, herunder formål for;

Boliger

Blandet formål: Bolig /forretning/ kontor / lager

Offentlig formål; Børnehage

**LANDBRUKSRÅDER**, herunder formål for;

Skogbruk

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**, herunder formål for;

Kjøreveg, snuplass, busslomme

Fortau, gang- og sykkelveg

Annet trafikkareal

**FRIOMRÅDER**, herunder formål for;

Lekeplasser, ballfelt, turveg

**SPESIALOMRÅDER**, herunder formål for;

Friluftsområde

Vegetasjonsbette

Kommunaltekniske anlegg; Trafo

**FELLESOMRÅDER**, herunder formål for;

Felles adkomst

- 1.4 PLANKRAV: For lyst gult område merket FASE 2 stilles det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-2 før utbygging kan skje. I dette området skal det avsettes tilstrekkelig areal for lek og rekreasjon i samsvar med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.2003. Størrelse/ omfang skal stå i forhold til antall tomter og brukere.

## **§2. BYGGEOMRÅDER; Boliger**

- 2.1 I boligområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. Plassering av adkomst til tomt skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.
- 2.2 Boligbebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer (maks. 3m total etasjehøyde inkl. etasjeskiller). Boligbebyggelse skal oppføres som eneboliger, rekke- eller kjedehus-bebyggelse, eller som småhus rundt tun. I etasjetallet regnes sokkeletasje/ underetasje som et etasjeplan, og likeledes regnes loft ("1/2-etasje") som et etasjeplan. Det skal legges stor vekt på at ny boligbebyggelse er terrengtilpasset. Der terrengfall tilsier det, bør 1/2-plansløsninger benyttes. Kjellere bør i utgangspunktet unngås dersom dette innebærer omfattende sprengnings- eller oppfyllings-arbeider. Store fyllinger, forstøtningsmurer eller sokkelmurer skal unngås. Vesentlig endring av terrengform er ikke tillatt. Hus med saltak skal ha med takvinkel mellom 22° og 37°. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA er følgende: Enebolig BYA= 22%, rekkehus/ kjedehus 28%.
- 2.3 Garasjer/ car-port/ uthus tillates oppført i 1 etasje med inntil 55m<sup>2</sup> grunnflate totalt. Garasje/ car-port/ uthus skal være tilpasset bolighuset i form, farve og materialer. Situasjonsplan som følger byggesøknad for boligen, skal vise plassering av garasje/ carport/ uthus selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Foran garasje/ carport skal det avsette 1 biloppstillingsplass. Der byggegrense er vist mot området internveier, kan garasje/ carport/ uthus plasseres inntil 2m fra regulert vei. Det er følgende krav til parkeringsdekning i boligområdene: Rekkehus/ kjedehus: 1,25 plass pr. bolig. Frittliggende enebolig: 2 plasser.
- 2.4 For felt 3 stilles det krav om nødvendige støyskjermende tiltak i fasaden dersom bebyggelse oppføres i området utenfor 55dBA beregnet støygrense (påført plankartet med lilla stiplet strek). Planlagte uteoppholdsområder utenfor 55dBA beregnet støygrense skal skjermes med støyskjermer mot Riksveg 22, slik at utendørs beregnet nivå her kommer under 55 dBA.

## **§3. BYGGEOMRÅDER; Blandet formål for boliger/ forretning/kontor/ lager**

- 3.1 I området tillates ikke virksomhet som kan være til sjenanse for bomiljøet.
- 3.2 Tillatt bebygd areal BYA = 30%. Tidligere låvebygning og grisehus er regulert med eksisterende byggehøyder som maksimale byggehøyder. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 2.1, 2.2, 2.3 og 2.4 for ny bebyggelse i området med formål for boliger/ forretning/ kontor/ lager. Det er følgende krav til parkeringsdekning: Rekkehus/ kjedehus: 1,25 plass pr. bolig. Frittliggende enebolig: 2 plasser. Forretningsbebyggelse: 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate. Lager: 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate.

#### **§4. BYGGEOMRÅDER; Offentlig formål for barnehage**

- 4.1 Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall parkeringsplasser på barnehagetomten, inkludert snuplass/ manøvreringsareal for trygg avlevering/ henting av barn. Planløsning m.v. skal vises på situasjonsplanen som følger byggesøknaden.
- 4.2 Barns uteoppholdsareal skal ha en gunstig plassering i forhold til sol/ lys, vær/ vind og naboer. Avskjerming eller inngjerding av uteoppholdsarealet skal vises på situasjonsplan som følger byggesøknaden. Beregnet støynivå (fra biltrafikk på Riksveg 22) for utendørs lekearealer skal ikke overstige 50 dBA. Det skal oppføres 3m høye støyskjermer mot riksvegen for å overholde dette, slik disse er avsatt på plankartet.
- 4.3 Tillatt bebygd areal BYA = 20%.

#### **§5. LANDBRUKSOMRÅDER; Skogbruk**

- 5.1 Området er avsatt som skogbruksområde, og vanlig skogsdrift og vedlikehold er tillatt.

#### **§6. FRIOMRÅDER**

- 6.1 Arealer merket "lek" skal benyttes til rekreasjon og lek, og skal være opparbeidet/ tilrettelagt samtidig med ferdigstillelse av den første nye boligbebyggelsen. Parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger, medmindre disse hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av området.
- 6.2 Arealer merket "turveg" skal være ryddet og egnet for formålet samtidig med ferdigstillelse av den første nye boligbebyggelsen.



## **§7. SPESIALOMRÅDER**

- 7.1 I områder avsatt som friluftsområde tillates ikke eksisterende vegetasjon fjernet. Området skal bevares som naturområder, og også fungere som visuell skjerming rundt bebyggelsen. I friluftsområdet tillates opparbeidet gruset turveg, samt oppført eventuell parkbelysning.
- 7.2 De to områdene avsatt til plassering av Trafo skal holdes ryddige og gis en tiltalende opparbeidelse.
- 7.3 I områder avsatt som vegetasjonsbelter skal eksisterende vegetasjon beholdes så langt dette er mulig. Mot kjøreveg/ fortau tillates nødvendig fylling/ skjæring. Disse områdene med inngrep skal settes i stand og revegeteres.

## **§8. FELLESOMRÅDER**

- 8.1 Øvre fellesområde (nordlig) skal tjene som felles adkomst til tomtene N1-N5. Vestlig fellesområde skal tjene som adkomst til tomtene 35, 36, 89 og 90. Midtre østlig fellesområde skal tjene som felles adkomst til tomtene 60, 61, 62, 63 og 64. Sydlig fellesområde skal tjene som felles adkomst for tomtene S1, S2, S3 og S4. Områdene er felles for brukerne, og skal opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap.

Rev. 28.09.04 Frisiktzone utgår pga kryssutvidelse, Landbruk inn (ny §5), EEK

Rev. 27.09.04, Planbeskrivelse, §§ 1.3, 2.2, 2.3, 3.2, 4.2, 6.2, ny 7.3, EEK

Totalrevisjon etter pålegg fra kommunal planmyndighet, 22.04.04, EEK

Rev. 22.09.03: Planbeskrivelse og ny § 2.5, 4.2 EEK

Rev.28.08.03: Planbeskrivelse og §1.4, 2.3, EEK

Rev.16.09.02, §2.1, EEK

28.08.02

**HALDEN ARKITEKTKONTOR as**



**Halden kommune**  
**Kommunalavdeling teknisk**  
**Administrativ forvaltning**  
**Byggesak**

## Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr

06/03668

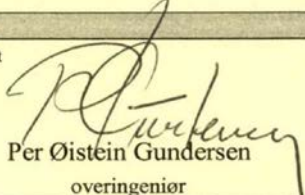
Løpenr

9323/08

|   |   |
|---|---|
| Ansvarlig søker<br><b>Bygg &amp; Rep.</b><br><b>Trymsvei 26</b><br><b>1781 HALDEN</b> | Tiltakshaver<br><b>Peter Bonna</b><br><b>Grenaderveien 11</b><br><b>1769 HALDEN</b> |
|---|---|

|   |                  |                   |        |            |
|---|------------------|-------------------|--------|------------|
| <b>Ferdigattest er gitt for</b>                             |                  |                   |        |            |
| Eiendommen / adresse:<br><b>Grønliveien 39, 1778 HALDEN</b> | Gnr<br><b>57</b> | Bnr<br><b>116</b> | Festnr | Seksjonsnr |

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| <b>Spesifikasjon</b>  |  |                              |
| Tiltakets art<br><b>Nybygg bolig</b>                            |  |                              |
| Vedtak fattet av:<br><b>Administrativ forvaltning, Byggesak</b> | Vedtak dato<br><b>29.11.2006</b>   | Vedtaksnr<br><b>336-B/06</b> |
| <b>Merknader</b>  | <b>Ferdigattesten er utstedet på grunnlag av mottatt kontrollklæringer fram til i dag 06.05.2008.</b><br>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93).<br>Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).  |                              |
|   | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. |                              |

|                       |                           |   |
|-----------------------|---------------------------|---|
| <b>Underskrift</b>    |                           |   |
| Sted<br><b>Halden</b> | Dato<br><b>06.05.2008</b> | Stempel/underskrift<br><br><b>Per Øistein Gundersen</b><br>overingeniør |

|  |          |  |
|--|----------|--|
| <b>Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett</b> |          |  |
| Alle firmaer med ansvarsrett                             | Funksjon |  |
|  | Funksjon |  |
|  | Funksjon |  |

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side av  
 Nr/Saksnr. 06/3668-16

|                       |     |     |          |            |            |         |
|-----------------------|-----|-----|----------|------------|------------|---------|
| Eiendom/<br>byggested | Gnr | Bnr | Festestr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr |
|                       | 57  | 116 |          |            |            | BP6     |
| Adresse               |     |     |          | Postnr     | Poststed   |         |
| Grønliavn. 39         |     |     |          | 1782       | Halden     |         |

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

*Tømmearbeider*

16.04.2008

| Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse |
|---|--|---|
|   |  |   |
|   |  |   |
|   |  |   |
|   |  |   |

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: *14/4-2008*

Energiforsyning

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <p>Oppvarming</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)</p> | <p>Energikilde</p> <p><input type="checkbox"/> Elektrisitet</p> <p><input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel</p> <p><input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Solenergi</p> | <p><input type="checkbox"/> Varmepumpe</p> <p><input type="checkbox"/> Gass</p> <p><input type="checkbox"/> Fjernvarme</p> <p><input type="checkbox"/> Annen</p> | <p><input type="checkbox"/> Ikke relevant</p> |
|--|---|--|---|

Vedlegg (gjelder kun søknad)

| Beskrivelse av vedlegg   | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant                       |
|--|--------|--------------|-------------------------------------|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen     | D      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen | E      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kontrollerklæringer  | G      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter                        | I      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg  | J      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: *Bygg & Rep. / Anders J. Olsen*

Dato: *14/4-08* Underskrift: *Anders J. Olsen*

Gjentas med blokkbokstaver: **ANDERS J. OLSEN**



# Ferdigmelding

| Gjelder               |     |     |         |            |            |         |
|-----------------------|-----|-----|---------|------------|------------|---------|
| Eiendom/<br>byggested | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr |
|                       | 57  | 116 |         |            | 063668     | 19      |
| Adresse               |     |     |         | Postnr     | Poststed   |         |
| gønnliveien 39        |     |     |         |            | Halden     |         |

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket  
 Planlagt dato for anmodning om ferdiggattest: 25/02/2007

Deler av tiltaket  
 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

| Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse |
|---|--|---|
|   |  |   |
|   |  |   |
|   |  |   |
|   |  |   |
|   |  |   |

Planlagt dato for anmodning om ferdiggattest:

**Energiforsyning**

| Oppvarming  | Energikilde  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)<br><input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)<br><input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.) | <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet<br><input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel<br><input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)<br><input type="checkbox"/> Solenergi | <input type="checkbox"/> Varmepumpe<br><input type="checkbox"/> Gass<br><input type="checkbox"/> Fjernvarme<br><input type="checkbox"/> Annen |
|   |  | <input type="checkbox"/> Ikke relevant  |

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

| Beskrivelse av vedlegg   | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant                       |
|--|--------|--------------|-------------------------------------|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen     | D      | -            | <input type="checkbox"/>            |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen | E      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kontrollerklæringer  | G      | -            | <input type="checkbox"/>            |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter                        | I      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg  | J      | -            | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver  
Dahl's Parteggerservice

Dato: 25/02-08  
Underskrift: *Cato Nordeng*

Gjentas med blokkbokstaver  
CATO NORDENG.







## Halden kommune

### Byggesak

BYGGMESTER PATRICK ISAKSEN AS  
Brattskottveien 23  
1769 HALDEN

Deres ref:                      Vår ref:                      Arkivkode:                      Saksbehandler:                      Dato:  
   2018/2722-6                      057/0116                      Mette Sætre Kolberg, 47 47 61 21                      02.08.2018

### FERDIGATTEST

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 26.06.2018 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for oppføring av ny garasje - BYA 49,6 m<sup>2</sup>, BRA ca. 47 m<sup>2</sup>**

| Adresse:                    | Gnr | Bnr  | Festenr | Seksjonsnr |
|-----------------------------|-----|------|---------|------------|
| Grønliveien 39, 1782 HALDEN | 057 | 0116 |         |            |

Vedtaket fattet av bygningsmyndigheten, dato: 04.06.2018, vedtaksnr: 2018/71.

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

#### Klageadgang

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

#### Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol  
fagleder byggesak

Mette Sætre Kolberg  
byggesaksbehandler/siv.ing

---

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

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

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

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

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

|                         |                             |                    |               |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Matrikkelenhets:</b> | Gårdsnr 57, Bruksnr 116     | <b>Kommune:</b>    | 3101 Halden   |
| <b>Adresse:</b>         |                             | <b>Grunnkrets:</b> | 109 Brekkerød |
| Veiadresse:             | Grønliveien 39, gatenr 2840 | <b>Valgkrets:</b>  | 2 Hjortsberg  |
|                         | 1782 Halden                 | <b>Kirkesogn:</b>  | 2020703 Rokke |
| Oppdatert:              | 01.01.2024                  | <b>Tettsted:</b>   | 1 Halden      |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 21.02.2006         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 295,0 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### 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:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>   |  | <b>Rolle</b>        | <b>Matrikkel</b>         | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|---|--|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Omnummerering              | Forretning: 01.01.2024<br>Matrikkelført: 01.01.2024 |  | Mottaker            | 3101/57/116              | 0,0                 |
| Omnummerering              | Forretning: 01.01.2020<br>Matrikkelført: 01.01.2020 |  | Mottaker            | 3101/57/116              | 0,0                 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: 21.02.2006<br>Matrikkelført:            |  | Avgiver<br>Mottaker | 3101/57/8<br>3101/57/116 | -1 295,3<br>1 295,3 |

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

| Adresse        | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Grønliveien 39 | Bolig | 141,0 | Kjøkken     | 5          | 1   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 141,0 | Igangset.till.:   | 29.11.2006 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 141,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 06.05.2008 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 24614115                    |               |       | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 141,0 |       | 141,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 49,6 | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest             | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 04.06.2018 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 47,0 | Ferdigattest:     | 02.08.2018 |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 47,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 300686282                |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 47,0  | 47,0   |      |       |       |        |

**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

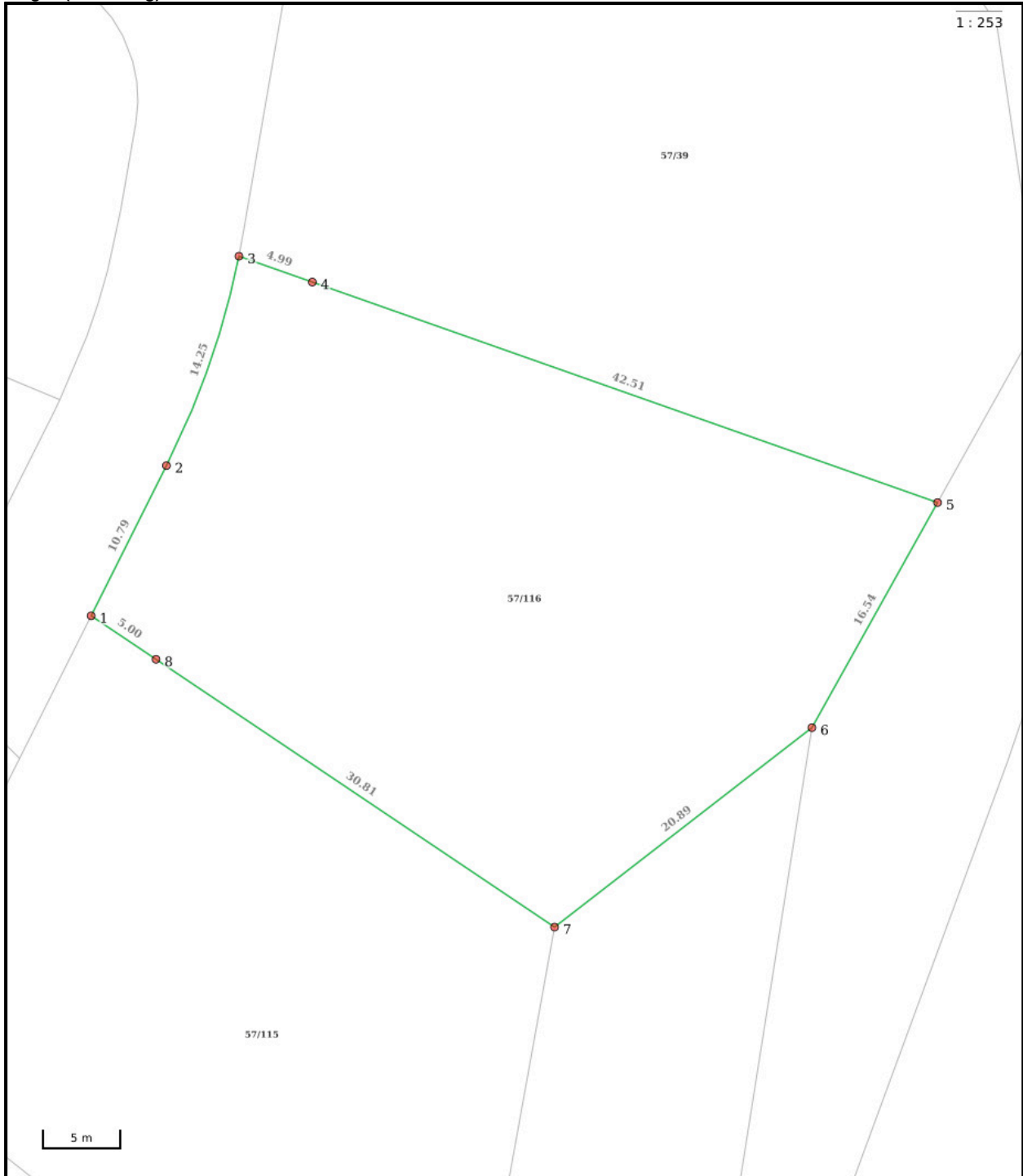
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 295,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 558 678,96 | 635 768,02 | 10,79m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpepunkt            |
| 2     | 6 558 689,00 | 635 771,97 | 14,25m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          | -53,99 | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpepunkt            |
| 3     | 6 558 702,79 | 635 775,39 | 4,99m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpepunkt            |
| 4     | 6 558 701,56 | 635 780,23 | 42,51m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 6 558 691,08 | 635 821,43 | 16,54m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 6 558 675,97 | 635 814,71 | 20,89m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 7     | 6 558 661,74 | 635 799,42 | 30,81m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 8     | 6 558 676,56 | 635 772,41 | 5,00m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

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



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 57/116  
Adresse: Grønliveien 39  
Dato: 27.02.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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 3101-57/116, Grønliveien 39, 1782 HALDEN



### Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|------|----------------|--------|
|      |                |        |



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| 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 | 1.3 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 1 km                      |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 11.03.2024     | Ikke funnet | 2.5 km                    |
| Flomfaresoner  | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.12 km                   |
| Forurenset grunn   | 21.02.2025     | Ikke funnet | 0.13 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.22 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.72 km                   |
| Skredfaresoner   | 17.02.2025     | Ikke funnet | 129.4 km                  |
| Stormflo   | 29.01.2025     | Ikke funnet | 2.5 km                    |
| Støysoner  | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.16 km                   |

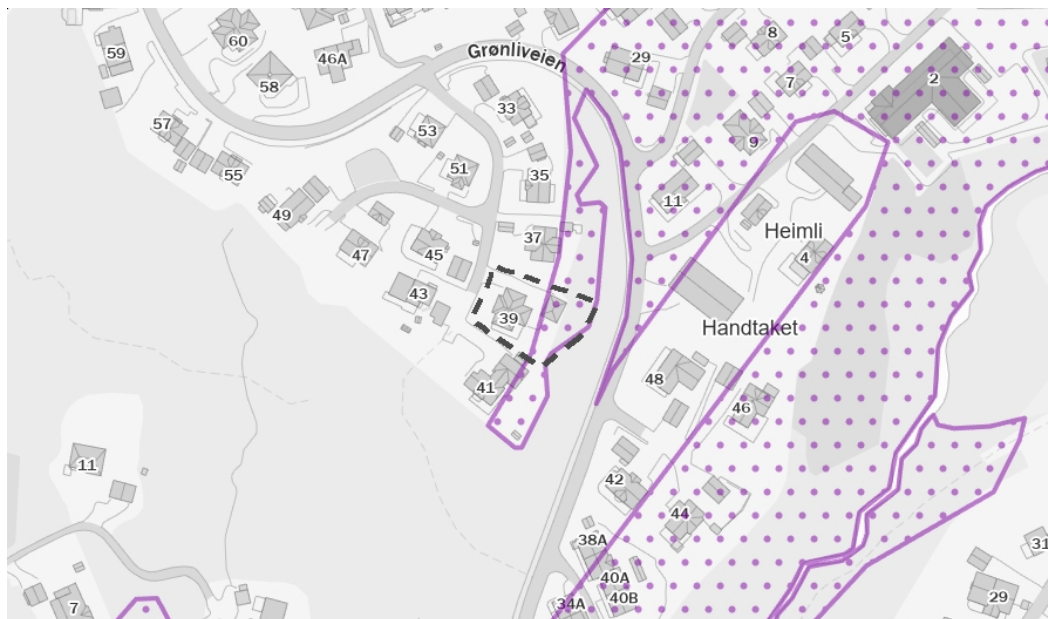
**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.








## Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

|  |       |                 |          |                |
|--|-------|-----------------|----------|----------------|
| <b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b> | Nei   | Ja              |          |                |
| <b>Risiko for skred på eiendommen</b>  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| <b>Konsekvens ved skred</b>            | 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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)

## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00010238 | 27.02.2025 | 1101250031 |

---

## Om dokumentet

### Ident

2006/448169/200

### 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-<br>Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |

|   |   |   |  |   |  |  |                             |
|---|---|---|--|---|--|--|-----------------------------|
| Returneres til:   |   | Oppdragsnummer: 20060099-2006/448169/200      |  | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>STATENS KARTVERK</b><br/>         DAGBOKNR: 448169<br/>         21 SEPT. 2006       </div> |  | 1)   |                             |
| <b>Fredrikshald Eiendomsmegling AS</b><br>NO 988 198 293 MVA<br>Wiels Plass 1<br>1771 HALDEN  |   |   |  | <b>Skjøte</b>   |  |  |                             |
| Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken  |   |   |  |   |  |  |                             |
| <b>1. Eiendommen(e) 2)</b>  |   |   |  |   |  |  |                             |
| Kommunenr   | Kommunenavn   | Gnr.  | Bnr.   | Festenr.  | Seksjonsnr                                 | Ideell andel                                     |                             |
| 101   | HALDEN  | 57  | 116  |   |  | 1/1  |                             |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  |   | <input checked="" type="checkbox"/> Nei       | <input type="checkbox"/> Ja                  | Overdragelsen omfatter transport av festeretten   |  | <input type="checkbox"/> Nei                     | <input type="checkbox"/> Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale   |   | <input type="checkbox"/> Nei                  | <input type="checkbox"/> Ja                  | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  |  | <input type="checkbox"/> Nei                     | <input type="checkbox"/> Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis   |   | Størrelse ideell andel                        |  | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører   |  | Etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d |                             |
| Beskaffenhets   |   |   |  | <input type="checkbox"/> Nei  |  | <input type="checkbox"/> Ja                      |                             |
| <input type="checkbox"/> 1. Bebyggd   | <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd     |   |  |   |  |  |                             |
| Bruk av grunn   |   |   |  |   |  |  |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bolig- B eiendom  | <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom         | <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor | <input type="checkbox"/> I Industri          | <input type="checkbox"/> L Landbruk   | <input type="checkbox"/> K Off. vei        | <input type="checkbox"/> A Annet                 |                             |
| Type bolig  |   |   |  |   |  |  |                             |
| <input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig   | <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig          | <input type="checkbox"/> Rekkehus/ RK kjede   | <input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet | <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet  |  |  |                             |
| <b>2. Kjøpesum</b>  |   |   |  |   |  |  |                             |
| Kr. 451.000,-   |   |   |  | Utløst til salg på det frie marked  |  |  |                             |
|   |   |   |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |  | <input type="checkbox"/> Nei                     |                             |
| Omsetningstype  |   |   |  |   |  |  |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg  | <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) | <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- priasjon   | <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon   | <input type="checkbox"/> 5 Uskifte  | <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør | <input type="checkbox"/> 8 Annet                 |                             |
| Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.   |   |   |  |   |  |  |                             |
| <b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)</b>   |   |   |  |   |  |  |                             |
| Kr. 451.000,-   |   |   |  |   |  |  |                             |
| <b>4. Overdras fra</b>  |   |   |  |   |  |  |                             |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)   |   | Navn  |  |   |  | Ideell andel                                     |                             |
| 959 159 092   |   | Halden kommune                                |  |   |  | 1/1  |                             |
| <b>5. Til</b>   |   |   |  |   |  |  |                             |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)   |   | Navn  |  | Fast bosatt i Norge   |  | Ideell andel                                     |                             |
| 100479  |   | Petter Bonna                                  |  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   |  | 1/1  |                             |
| <br>Doknr: 448169 Tinglyst: 21.09.2006<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM   |   |   |  |   |  |  |                             |
| <b>6. Særskilte avtaler</b>   |   |   |  |   |  |  |                             |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses<br>Selger har stedsvarig rett til å anlegge, ha liggende og til enhver tid vedlikeholde ledningsnett med tilhørende tekniske installasjoner for elkraft- og telekommunikasjonsanlegg, samt vann- og avløpsledninger og anlegg med tilhørende tekniske installasjoner, over eiendommen. Halden kommune har rett til å få tilbakeført denne eiendom til pålydende kjøpesum i dette skjøtet dersom kjøper ikke har påbegynt bygging på eiendommen innen 2-to-år fra skjøtets tinglysningsdato. Dersom kjøper selger eller overdrar eiendommen i ubebygget stand har Halden kommune forkjøpsrett til pålydende kjøpesum i dette skjøte. |   |   |  |   |  |  |                             |
| Kjøpers/erverters underskrift:  |   | Utsteders underskrift:                        |  | Hjemmelshavers underskrift:   |  |  |                             |

Fredrikshald Eiendomsmegling AS  
 Wiels Plass 1  
 1771 Halden  
 Rettskopi bekreftet  
 faglund.



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

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

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

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

Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

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

Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

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

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

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

**Halden**

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Eirik Milde*  
Ordføreren i Halden | **ERIK MILDE**  
**Halden kommune**  
**VARAORDFØRER**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Frode Andersen* | **FRODE ANDERSEN**

Adresse  
**MÅSTADVN. 69, 1793 TISTEDAL**

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Astrid Pettersen* | **ASTRID PETERSEN**

Adresse  
**KONGLEVN. 20, 1793 TISTEDAL**

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fredrikshald Eiendomsmedling AS  
 Wiels Plass 1  
 1771 Halden  
 Rutt kopi bekreftes  
 Halden

x Petter Bonna





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# 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:** Grønliveien 39  
1782 HALDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre