



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Selger: Anne Karine Rosén
Leif Arne Haug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 102/118 kvm
Tomtstr.: 777.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 98
Oppdragsnr.: 1101260020

Velholdt enebolig med alt på ett plan - trivelig hage i fine omgivelser - Rishaughøgda

En trivelig bolig med praktisk planløsning og alt på ett plan. Boligen kan by på oppgradert bad fra 2012 og kjøkken fra 2014.

Boligen har en velholdt standard og byr på en romslig eiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, busker og variert beplantning. Her finner du blant annet både frukttrær og rabarbra, som gir en hyggelig og frodig ramme rundt utearealene. Tomten gir gode muligheter for lek, hagebruk og sosiale uteplasser.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde i Halden, med kort vei til både sentrum, turområder og daglige servicetilbud. Beliggenheten gir en god kombinasjon av en tilbaketrukket og trygg hverdag, samtidig som man har nærhet til skoler, barnehager, butikker og gode friluftsmuligheter.

Velkommen til Bueveien 5!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Rapport fra tilsyn brannvesen 2026	65
Matrikkelkart og -planrapport	69
Planopplysninger	75
Reguleringsplankart	76
Kommuneplankart	78
Brannforbygging: tiltak, avvik og anmerkninger	80
Områdeanalyse	82
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 118 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Vindfang, gang, bod, 3 soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue. **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

777.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Velkommen til en svært trivelig hjørnetomt i Bueveien!

Her får du en flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen og frodig beplantning. Hagen omkranses av ulike busker som gir både grønt preg, skjerming og en hyggelig atmosfære gjennom hele sesongen.

Ved inngangspartiet er det anlagt et praktisk gruslagt område som både fremhever adkomsten og gir en overgang mellom ute- og innerom. Den åpne utformingen gir gode muligheter for utemøblering, lek eller videre tilpasning etter eget ønske. En hage som innbyr til avslapning, sosiale sammenkomster – og et godt hverdagsliv!

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde i Halden.

Området ligger i et trivelig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har

enkel tilgang til sentrale funksjoner og servicetilbud.

Her bor du med kort vei til både daglige nødvendigheter og flotte friluftsområder. Halden sentrum nås raskt med bil eller sykkel, og her finner du et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og kollektivtransport.

Området er også kjent for sine mange turstier og rekreasjonsmuligheter, blant annet langs Tistas bredder og i øvrige nærliggende grøntområder i kommunen.

Bueveien er et godt valg for deg som ønsker en praktisk og tilgjengelig hverdag i fredelige omgivelser, samtidig som du bor sentralt til i Halden!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området. Det kan nevnes blant annet Espira Oreid, Harekas, Halden montessoribarnhage, Nordby gårdsbarnehage og Hovsveien.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1967

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Konstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning som er original.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har isolert hovedytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass, skiftet i 2016.

Balkonger, terrasser og rom under terreng:
Det er betongterrasse mot sør oppført på betongpilarer og støpt betongdekke.
Rekkverk av trekonstruksjon. Mark terrasse oppført i trekonstruksjon.

Repotrapp i betong trapp med fliser.

Innvendig:
Det er en enkel standard i boligen.

Etasjeskille: Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv på utbygget mot øst. Tilfarergulv i vindfanget.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Vedovn plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren fremstår i normal stand med hensyn til alder på konstruksjonen.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.
Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Støpt betonggulv på delen lengst mot øst.

Terrengforhold: Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse er fra 2016.

TG2:
UTVENDIG

Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder på taktekket. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertak, lekter og sløyfer under betongtaksteinen for å avdekke tilstanden. På grunn av takets alder bør konstruksjonen overvåkes jevnlig for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av redusert funksjonstid.

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Eldre takrenner og nedløp. Lekkasje på nedløpsrør mot øst iflg eier. Konsekvens/tiltak: Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da de har oppnådd høy alder og det er rapportert lekkasje på nedløpsrør mot øst. Dersom tiltak ikke gjennomføres medfører dette at det er risiko for lekkasjer på andre områder.

Veggekonsruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er begrenset luftepalte i bunn av trekledning. Det er stedvis registrert tørkesprekker i endeved på stående trekledning og i endeved på hjørner på liggende trekledning. Noen kledningsbord med råteskader mot sør. Det er malt med linolje på trekledning tidligere, dette medfører til områder med blæring/flassing.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggekonsruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Trekledning anbefales å skiftes ut med hensyn til alder og det anbefales samtidig å etterisolere ytterveggene. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fremtidige råteskader og sikre god uttørking av konstruksjonen. Skal trekledning ikke skiftes må det utføres lokale utbedringer av kledningsbord med råteskader.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert områder hvor det tidligere har vært fuktinnsig. Ingen utslag på skadelig fuktighet på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktskader. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at skjulte skader utvikler seg over tid og medføre til omfattende fuktskader i konstruksjonen.

Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er utsatt for værslitasje som medfører til fuktskader og tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak: Vinduene har en alder og tilstand som tilsier at de har behov for utskifting. Dersom boligen skal kles om og etterisoleres, anbefales det å skifte alle vinduer samtidig for å sikre god tetthet og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader, varmetap og

risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under terreng:

Det er registrert at det tidligere har vært skader på betongpilar som det har blitt utført lokale utbedringer på. Det er områder med blæring i maling, samt at det ikke er utført rustfrieskruer på rekkverk. Konsekvens/tiltak: Betongpilarer må holdes under jevnlig oppsikt. Blæring i maling bør utbedres, og det anbefales å benytte rustfrie skruer på rekkverket for å forhindre videre korrosjon. Slik at levetiden blir bevart.

INNVENDIG

Overflater:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Områder med svikt i laminatskjøter på soverom. Glipper og forskjellige laminatbord på det miderste soverommet.

Konsekvens/tiltak: Knirk i gulvkonstruksjonen bør utbedres ved utksiftning av gulv på de forskjellige rommene. Det bør da utføres helskruing av undergulv til bjelkelaget. Svikt i laminatskjøter og glipper mellom laminatbord på soverom bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

Innvendige dører:

Dør til soverom går i anslaget ved funksjonsprøving. Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes. Konsekvens/tiltak: Eldre dører bør vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og med hensyn til alder. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå problemer med funksjonen til dørene over tid.

TEKNISKE INSTALASJONER

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør har en alder som tilsier at halvparten av levetiden er utløpt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. Det anbefales å vurdere utskifting av vannledninger, da kobberrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette kostnader ved plutselige rørbrudd.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Støpejernsrør har en alder som tilsier at det er modent for utskifting. Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg. Støpejernsrørene bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved å utsette utskiftning kan det oppstå plutselige skader som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

Andre installasjoner:

Varmepumpen har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes ut. Konsekvens/tiltak: Varmepumpen bør vurderes skiftet ut, da høy alder medfører økt risiko for driftsstans og behov for utskifting på kort varsel. Dette kan føre til redusert oppvarmingseffekt og økte kostnader ved plutselig feil.

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold:

Områder med flatt terreng mot yttervegg. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere fallforhold på minimum 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på minst 3 meter, for å redusere risikoen for at overflatevann ledes mot bygningen og forårsaker at krypkjelleren blir fuktutsatt

VÅTROM

Overflater vegger og himling.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtsonen både til dusjkabinett og servantinnredning.

Konsekvens/tiltak: Ingen behov for utbedringer i dag, siden det benyttes dusjkabinett, men endret bruk kan føre til oppfukting og skade over tid. Det må derfor utføres tiltak hvis dusjkabinett fjernes.

Overflater Gulv:

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 skulle vært utført et lokalt fall på 1:50 i en avstand på 80cm fra sluket. Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk. Det registrert gulvfliser med merker/skader på gulvet. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og heves vanntett terskel til minimum 25 mm over topp slukrist for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Skadede gulvfliser bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og sikre et tett og funksjonelt gulv.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av

tettesjiktet på baderommet. Varerør er ikke ført min. 25mm over gulvet. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på baderommet for å redusere usikkerhet rundt kvaliteten og levetiden til membranen. Varerør bør føres minimum 25 mm over gulvet for å hindre at lekkasjevann på gulvet blir ledet ned i rørene.

Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler tilluft under dørblad. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres spalte under dørbladet for å sikre tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon og økt fuktbelastning.

KJØKKEN:

Overflater og innredning:

Registrert noen fronter med merker/svelling på fronter. Konsekvens/tiltak: Fronter kan skiftes lokalt for å utbedre dette.

TG 3:

Innvendig - pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige. Kjøkkeninnredning er plassert inntil pipen på kjøkkensiden. Det er enkel teglsteinspipe med en tykkelse på 11cm. Det er krav om totalt 23cm avstand fra innvendig røykrør. Så kjøkkeninnredning er plassert for nærme pipen. Registrert noe riss på pipen mot kjøkkenet. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Kjøkkeninnredningen bør flyttes slik at avstandskravene til pipen overholdes, for å redusere risikoen for brann. Pipevanger må gjøres synlige for å kunne kontrollere tilstanden. Manglende overholdelse av avstandskrav og skjulte pipevanger medfører økt risiko for brann og skjulte skader på pipen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2010.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

SVar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Firmanavn: Comfort Jørgensen.

Beskrivelse av arbeidet: Da ble det lagt nye stikkledninger fra boligen og til kommunalt nett i gaten. Halden kommune la nytt vann og avløpsnett i 2018 (i gaten).

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i 2012 og det ble montert utsugsvifte av selger ifm. oppussing.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.

Firmanavn: Wiig elektro / Riis elektro.

Beskrivelse av arbeidet: 2012. Ifm. oppgradering av bad. 2014: Ifm. oppgradering av kjøkken.

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

Svar: Ja.

Måleperiode: 02.02.16 -08.04.216. Det er ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense for oppholdsrom (beregnes årsmiddelverdi lå mellom 50 - 70).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Garasjen er i fra byggeår og det må påregnes reparasjoner.

Innhold

Boligen inneholder et praktisk vindfang og gang, samt en bod med gode oppbevaringsmuligheter. Videre finner du to romslige soverom. I tillegg er det et ekstra rom som i dag er innredet og tatt i bruk som soverom. Dette rommet er imidlertid byggemeldt som bod, og dagens bruk er derfor ikke godkjent. Eventuell bruksendring til soverom vil kreve søknad til kommunen.

Boligen har ellers et pent baderom, et funksjonelt kjøkken og en lys vinkelstue med plass til både salong og spisestue. Fra stuen er det direkte utgang til veranda, uteplass og en frodig, skjermet hage som inviterer til hyggelige uteopphold.

På eiendommen står også en eldre garasje som gir praktisk lagringsplass eller parkering.

Standard

Gang:

Boligen har et praktisk vindfang med god plass til å henge fra seg yttertøy, samt oppbevaringsmuligheter i fastmonterte garderobe/hyllesystemer. Videre fra vindfanget kommer du inn i den innvendige gangen, som fungerer som et naturlig knutepunkt og binder boligens ulike rom sammen på en oversiktlig og behagelig måte.

Soverom:

Boligen har to romslige soverom med god plass til møblering. I tillegg finnes det et ekstra rom som i dag er innredet som soverom. Dette rommet er imidlertid byggemeldt som bod, og dagens bruk er derfor ikke godkjent. Eventuell bruksendring til soverom krever søknad til kommunen. Rommene er malt i duse toner og er alle beliggende med adkomst fra gang.

Bad:

Baderommet ble oppgradert i 2012 og fremstår som et lyst og praktisk rom med flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Elektriske varmekabler i gulvet gir god komfort gjennom hele året. Rommet er innredet med servantinnredning med skuffer for oppbevaring og hekdekkende servant. Speil over baderomsinnredning. I tillegg inneholder badet toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin – en smart løsning som gjør hverdagen mer effektiv. Det er også installert elektrisk styrt vifte som sørger for god ventilasjon og et behagelig inneklima.

Kjøkken:

Kjøkkenet byr på en tidløs og funksjonell innredning med profilerte fronter som gir rommet et klassisk og innbydende uttrykk. Benkeplaten i laminat sørger for en lettstelt arbeidsflate. Her finner du frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap, samt integrert oppvaskmaskin som gjør hverdagen litt enklere. Innredningen ble skiftet i 2014 og fremstår som et pent og praktisk arbeidskjøkken for både hverdag og gjester.

Stue:

Stuen har en praktisk vinkelutforming som gir god plass til både sofagruppe og en romslig spisestueløsning. Fra spisestuen er det enkel adkomst videre til kjøkkenet, noe som skaper en naturlig og funksjonell flyt mellom rommene. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen og videre til en hyggelig uteplass og frodig hage – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. I rommet er det montert både vedovn og varmepumpe, som sørger for behagelig varme og oppvarming gjennom hele året.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler og nedtrekksluker på yttervegg.
Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.
Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen i boligen.
El.skap er plassert i gang.
Hovedsikring med porselensikring på 35A.
7 fordelingskurser på 20A/16A/15A/4*10A med både porselensikring/automatsikringer.

Eksempler på innvendig materialvalg:
Gulv: Parkett, teppe, klikkvinyll, laminat og fliser.
Vegger: Miljøstrie, tapet og trepanel.
Himling: Himlingsplater og malte slette tak, trepanel.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 12.03.26 og selgers egenerklæringsskjema datert 23.02.26.

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.

Følgende medfølger ikke:
Lamper i tak i stue/spisestue.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må tegne eget abonnement for tv og internett.

Parkering

Parkering på egen eiendom. Det er oppført en eldre garasje på eiendommen.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har foretatt radonmåling i 2016 og målinger viser en verdi på 50 -70 Bq/m³. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er varmekabler i gulv på bad. Luft-til-luft varmepumpe og vedovn plassert i stue.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke gjort avtale om Norges pris på eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 698 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 700 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 479 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Avfallsgebyr volumdel Kr 2 280,31,-

Avfallsgebyr grunndel Kr 1 964,69,-

Eiendomsskatt Kr 4 174,-

Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg Kr 541,-

Vanngebyr Kr 3 968,88,-

Årsgebyr fastledd vann Kr 2 615,-

Avløpsgebyr Kr 6 320,40,-

Årsgebyr fastledd avløp Kr 2 615,-

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

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er medberegnet i kommunale avgifter (Prognose 2026 - Kr 4 174,-)

Formuesverdi primærbolig

Kr 675 515 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 702 059 for år 2024

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 98 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: Ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 31.08.1967. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

LOVLIGHET:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Soverom mot øst er byggemeldt som boder, dagens bruk er derfor ikke godkjent. Slike endringer krever søknad om bruksendring.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 189,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Ansvarlig megler bistår av

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

27.03.2026



En velholdt enebolig med alt på ett plan med praktisk løsnig og trivelig hage i fine omgivelser, beliggende på Rishaughøgda



Her får du en flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen og frodig beplantning. Hagen omkranses av ulike busker som gir både grønt preg, skjerming og en hyggelig atmosfære gjennom hele sesongen.



På eiendommen er det også oppført en enkel garasje.



Ved inngangspartiet er det anlagt et praktisk gruslagt område som både fremhever adkomsten og gir en overgang mellom ute- og innerom.



Utformingen av tomten gir gode muligheter for utemøblering, lek eller videre tilpasning etter eget ønske.



Veranda med adkomst til uteplass og hage.



7 Gang-001



4 Kjøkken-003



Kjøkkenet byr på en tidløs og funksjonell innredning med profilerte fronter som gir rommet et klassisk og innbydende uttrykk. Benkeplaten i laminat sørger for en lettstelt arbeidsflate.



Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2014 og fremstår som et pent og praktisk arbeidskjøkken for både hverdag og gjester. Her finner du frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap, samt integrert oppvaskmaskin som gjør hverdagen litt enklere.



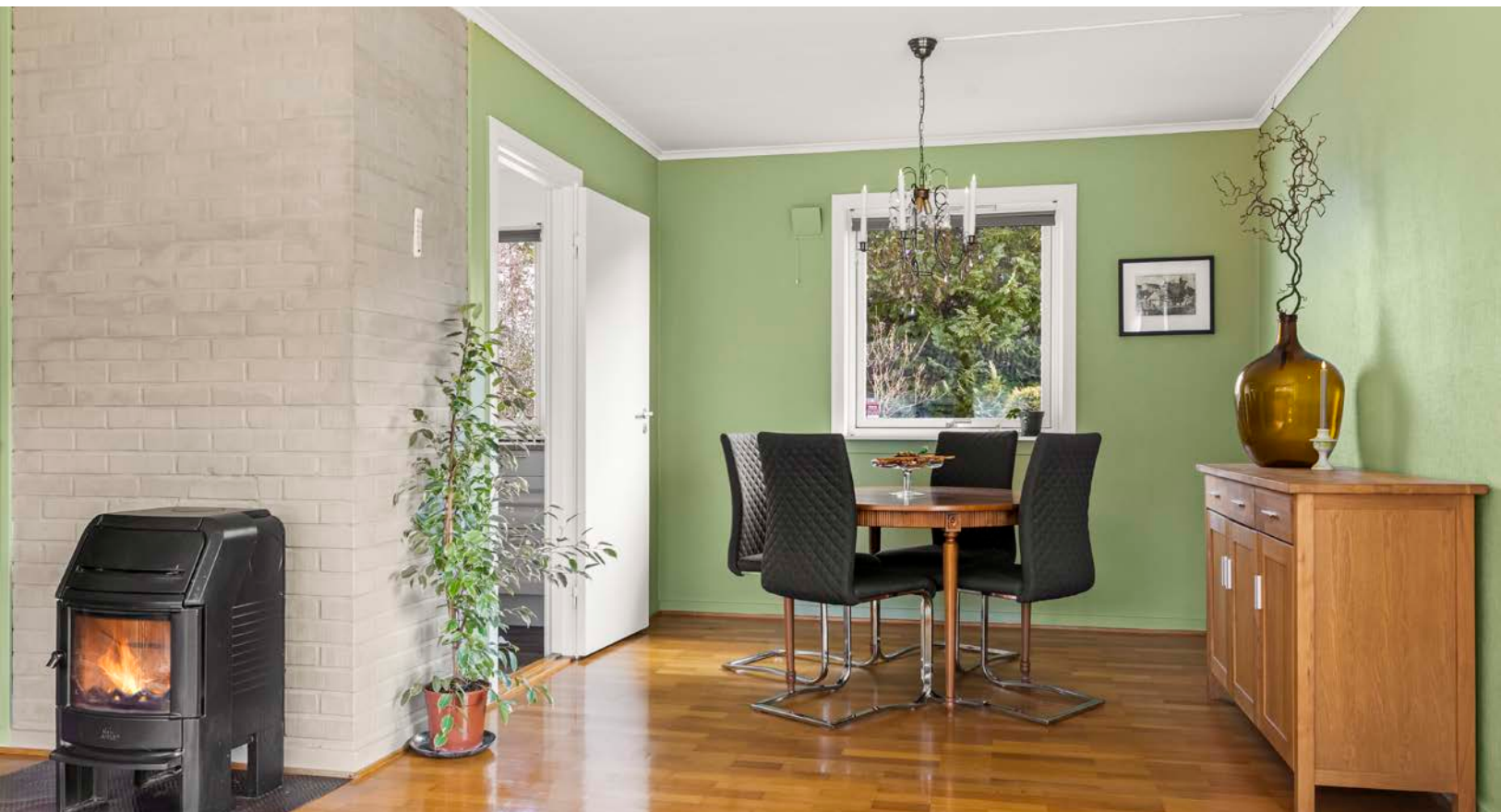
Fra stuen er det direkte utgang til verandaen og videre til en hyggelig uteplass og frodig hage – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster.



Stuen har en praktisk vinkelutforming som gir god plass til både sofagruppe og en romslig spisestueløsning.



I stuen er det montert både vedovn og varmepumpe, som sørger for behagelig varme og oppvarming gjennom hele året.



Fra spisestuen er det enkel adkomst videre til kjøkkenet, noe som skaper en naturlig og funksjonell flyt mellom rommene.



Fra kjøkken er det enkel adkomst til spisestue og stue som bidrar til en åpen og praktisk løsning.

Badet er innredet med servantinnredning med skuffer for oppbevaring og hekdekkende servant. Speil over baderomsinnredning.





Badet har også dusjkabinett og toalett, samt opplegg for vaskemaskin – en smart løsning som gjør hverdagen mer effektiv.



Boligen har to romslige soverom med god plass til møblering.



Hovedsoverom malt i dus, behagelig tone.



Rommene er malt i duse toner og er alle beliggende med adkomst fra gang.



Innebygd garderobeløsning gir godt med oppbevaringsplass til klær.



I tillegg finnes det et ekstra rom som i dag er innredet som soverom. Dette rommet er imidlertid byggemeldt som bod, og dagens bruk er derfor ikke godkjent.



På innsiden av rommet finnes en bod for oppbevaring.



FOTO
etactera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Garasje



Bueveien 5, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 166, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 19972-1958

Eiendomsverdi ref nr: ZX1964

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på ett plan beliggende på Rishaughøgda i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, trær, hekk og gjerde.
Enkel eldre garasje plassert på nordsiden av eiendommen.

Baderommet er oppusset i 2012.
Utført ny kjøkkeninnredning i 2014.
Forøvrig innehar boligen en eldre standard og det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Utvendig er taket skiftet i ca. 2005.
Vinduer er stort sett fra 80-tallet og 90-tallet.
Trekledning er fra byggeåret.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning som er original.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har isolert hovedytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass, skiftet i 2016.

Det er betongterrasse mot sør oppført på betongpilarer og støpt betongdekke.
Rekkverk av trekonstruksjon.
Mark terrasse oppført i trekonstruksjon.

Repotrapp i betong trapp med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er en enkel standard i boligen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv på utbygget mot øst. Tilfarergulv i vindfanget.

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren fremstår i normal stand med hensyn til alder på konstruksjonen.

Innvendig har boligen malte slette finerdører fra byggeåret.
Slett innerdør fra 2012 til baderommet.

Eldre faste garderobeskap fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenet ble skiftet i 2014.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler og nedtrekksluker på yttervegg.
Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen i boligen.
El.skap er plassert i gang.
Hovedsikring med porselensikring på 35A.
7 fordelingskurser på 20A/16A/15A/4*10A med både porselensikring/automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Støpt betonggulv på delen lengst mot øst.
Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse er fra 2016.

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

[Gå til side](#)

Røykvarslere i boligen.
Brannslukningsapparat er plassert i skap i gang.

Det er utført radonmålinger i 2016.
Målingene er lavere enn tiltaksgrensen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Soverom mot øst er byggemeldt som boder, dagens bruk er derfor ikke godkjent.

Slike endringer krever søknad om bruksendring.

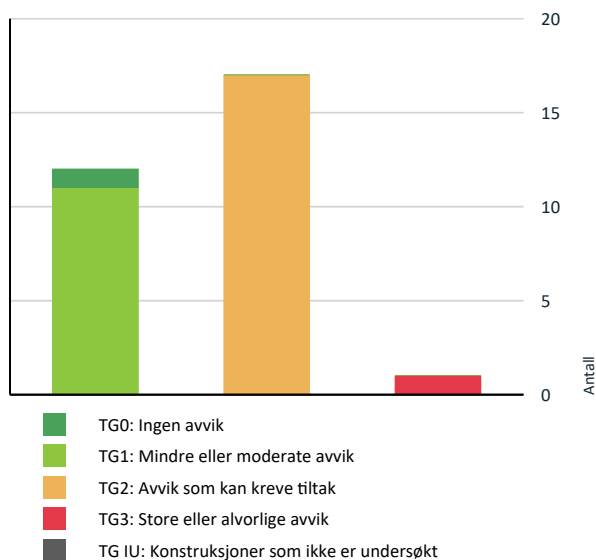
Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen.

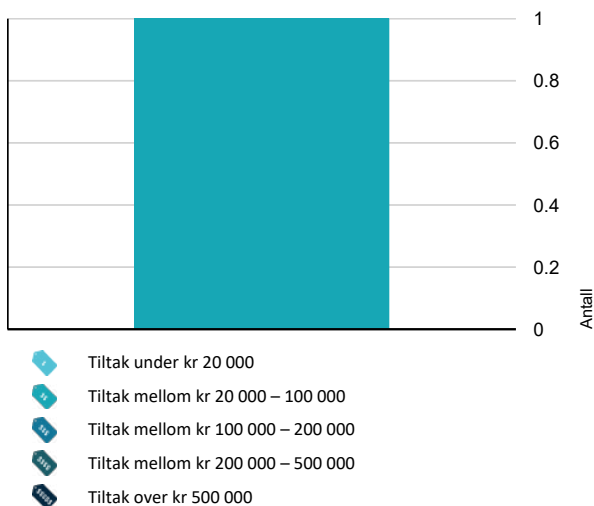
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Standard
Boligen innehar en enkel eldre standard.

Vedlikehold
Stedvis noen områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein.
Taktekket er skiftet ca i 2005 iflg eier.

Taket er besiktiget fra bakkenivå med hensyn til at det var snø på befaringsdagen.

Det er derfor ukjent i forhold til undertaket, lekter og sløyfer.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder på taktekket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertak, lekter og sløyfer under betongtaksteinen for å avdekke tilstanden.

På grunn av takets alder bør konstruksjonen overvåkes jevnlig for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av redusert funksjonstid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Skiftet luftehatt til ventilator i 2016, skiftet rundt pipe i etterkant.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Eldre takrenner og nedløp. Lekkasje på nedløpsrør mot øst iflg eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da de har oppnådd høy alder og det er rapportert lekkasje på nedløpsrør mot øst. Dersom tiltak ikke gjennomføres medfører dette at det er risiko for lekkasjer på andre områder.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning som er original. Skiftet noen dårlig kledningsbord mot sør for noen år siden.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset luftepalte i bunn av trekledning.

Det er stedvis registrert tørkesprekker i endeved på stående trekledning og i endeved på hjørner på liggende trekledning.

Noen kledningsbord med råteskader mot sør.

Det er malt med linolje på trekledning tidligere, dette medfører til områder med blæring/flassing.

Konsekvens/tiltak

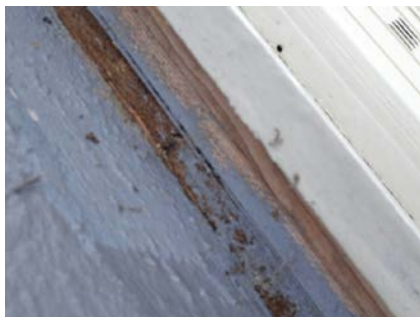
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Trekledning anbefales å skiftes ut med hensyn til alder og det anbefales samtidig å etterisolere ytterveggene.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fremtidige råteskader og sikre god uttørring av konstruksjonen.

Skal trekledning ikke skiftes må det utføres lokale utbedringer av kledningsbord med råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert områder hvor det tidligere har vært fuktinnslag. Ingen utslag på skadelig fuktighet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye fuktskader. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at skjulte skader utvikler seg over tid og medføre til omfattende fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De store stue vinduene er fra 1986, de øvrige vinduene er skiftet på starten av 90-tallet iflg eier.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er utsatt for værslitasje som medfører til fuktskader og tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har en alder og tilstand som tilsier at de har behov for utskiftning. Dersom boligen skal kles om og etterisoleres, anbefales det å skifte alle vinduer samtidig for å sikre god tetthet og energieffektivitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har isolert hovedytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass, skiftet i 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er betongterrasse mot sør oppført på betongpilarer og støpt betongdekke.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Mark terrasse oppført i trekonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at terrassene var snødekt på befaringsdagen. Dette begrenset muligheten for å besikte konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det tidligere har vært skader på betongpilar som det har blitt utført lokale utbedringer på.

Det er områder med blæring i maling, samt at det ikke er utført rustfrieskruer på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongpilarer må holdes under jevnlig oppsikt.

Blæring i maling bør utbedres, og det anbefales å benytte rustfrie skruer på rekkverket for å forhindre videre korrosjon. Slik at levetiden blir bevart.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Repotrapp i betong trapp med fliser.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Parkett, teppe, klikkvinyll, laminat og fliser.

VEGG: Miljøstrie, tapet, fliser og trepanel

TAK: Himlingsplater. malte slette tak og trepanel.

Det er en enkel standard i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Områder med svikt i laminatskjøter på soverom.

Glipper og forskjellige laminatbord på det midterste soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulvkonstruksjonen bør utbedres ved utskifting av gulv på de forskjellige rommene. Det bør da utføres helskruing av undergulv til bjelkelaget.

Svikt i laminatskjøter og glipper mellom laminatbord på soverom bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betonggulv på utbygget mot øst. Tilfarergulv i vindfanget.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt 10mm retningsavvik på kjøkken og hovedsoverom.
På øvrige rom er det noen mindre retningsavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert i krypkjeller.

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Kjøkkeninnredning er plassert inntil pipen på kjøkkensiden.
Det er enkel teglsteinspipe med en tykkelse på 11cm. Det er krav om totalt 23cm avstand fra innvendig røykrør.
Så kjøkkeninnredning er plassert for nærme pipen.

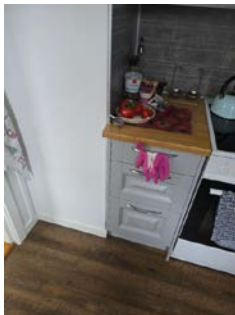
Registrert noe riss på pipen mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kjøkkeninnredningen bør flyttes slik at avstandskravene til pipen overholdes, for å redusere risikoen for brann.
Pipevanger må gjøres synlige for å kunne kontrollere tilstanden.
Manglende overholdelse av avstandskrav og skjulte pipevanger medfører økt risiko for brann og skjulte skader på pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren fremstår i normal stand med hensyn til alder på konstruksjonen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette finerdører fra byggeåret.
Slett innerdør fra 2012 til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom går i anslaget ved funksjonssprøving.
Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører bør vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og med hensyn til alder.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå problemer med funksjonen til dørene over tid.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eldre faste garderobeskap fra byggeåret.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

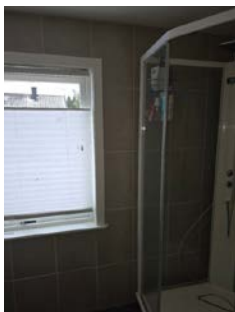
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu er plassert i våtsonen både til dusjkabinett og servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for utbedringer i dag, siden det benyttes dusjkabinett, men endret bruk kan føre til oppfukning og skade over tid. Det må derfor utføres tiltak hvis dusjkabinett fjernes.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt områder med flatt gulv i dusjsonen.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm

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.
- Det er avvik:

Det skulle vært utført et lokalt fall på 1:50 i en avstand på 80cm fra sluket.

Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

Det registrert gulvfliser med merker/skader på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og heves vanntett terskel til minimum 25 mm over topp slukrist for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Skadete gulvfliser bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og sikre et tett og funksjonelt gulv.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membranmansjett i sluket.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på baderommet.

Varerør er ikke ført min. 25mm over gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på baderommet for å redusere usikkerhet rundt kvaliteten og levetiden til membranen.

Varerør bør føres minimum 25 mm over gulvet for å hindre at lekkasjevann på gulvet blir ledet ned i rørene.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det mangler tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres spalte under dørbladet for å sikre tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon og økt fuktbelastning.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående komfyr og kjøøl-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet ble skiftet i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noen fronter med merker/svelling på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter kan skiftes lokalt for å utbedre dette.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Samlestokk er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har en alder som tilsier at halvparten av levetiden er utløpt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledninger, da kobberrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette kostnader ved plutselige rørbrudd.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrør har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Støpejernsrørene bør vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Ved å utsette utskiftning kan det oppstå plutselige skader som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler og nedtrekksluker på yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Plassert i krypkjeller.

Årstill: 2019 Kilde: Eier

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør vurderes skiftet ut, da høy alder medfører økt risiko for driftsstans og behov for utskifting på kort varsel. Dette kan føre til redusert oppvarmingseffekt og økte kostnader ved plutselig feil.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen i boligen.
El-skap er plassert i gang.

Hovedsikring med porselensikring på 35A.

7 fordelingskurser på 20A/16A/15A/4*10A med både porselensikring/automatsikringer.

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.
1967 Utført noe oppgraderinger i ettertid.

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alt i eier sin eietid er utført av elektrofirma iflg eier. Ukjent hva som er utført tidligere.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på badet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Pga alder til anlegget anbefales det å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget i boligen.

Generell kommentar

Store deler av anlegget er fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Støpt betonggulv på delen lengst mot øst.

TG 2

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er stort sett flat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder med flatt terreng mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på minimum 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på minst 3 meter, for å redusere risikoen for at overflatevann ledes mot bygningen og forårsaker at krypkjelleren blir fuktutsatt



TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Disse er fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Røykvarslere i boligen.

Brannslukningsapparat er plassert i skap i gang.

Det er utført radonmålinger i 2016.

Målingene er lavere enn tiltaksgrensen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt rekkverkshøyde til 88cm på terrassen, dette er under dagens krav på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden var godkjent på oppføringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	102			102	20
SUM	102				20
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken, spisestue, vindfang		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom mot øst er byggemeldt som boder, dagens bruk er derfor ikke godkjent.
Slike endringer krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	99	3
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne Karine Rosén	Kunde
	Leif Arne Haug	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	166	98		0	777.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bueveien 5

Hjemmelshaver

Leif Arne Haug, Anne Karine Rosén

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bueveien 5 ligger plassert på Rishaughøgda i Halden kommune.
Området består av etablert boligbebyggelse.
Utsikt mot nærområdet. Normale solforhold på eiendommen.
Kort vei til både barne- og ungdomsskole, Fredriksten festning og turområder.
2,5km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, trær, hekk og gjerde.
Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Garasjen har en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt betongplate.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Pulttak oppført med tresperrer utvendig tekket med takpapp.
Vippeport i trekonstruksjon

Garasjen har en eldre standard.
Registrert område med råteskader i bunn av trekledning.
Generelt behov for vedlikehold og utbedringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Leif Arne Haug

Anne Karine Rosén

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2010
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bueveien 5

1769 Halden

3101-166/98/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Comfort Jørgensen

Beskrivelse av arbeidet: Da ble det lagt nye stikkledning fra boligen og til kommunalt nett i gaten. Halden Kommune la nytt vann og avløpsnett i 2018 (I gaten).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Bad ble pusset opp i 2012 og det ble montert utsugsvifte av selger ifm. oppussing.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Wiig elektro / Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: 2012: Ifm. oppgradering av bad. 2014: Ifm. oppgradering av kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Måleperiode: 02.02.16 . 08.04.16. Det er ikke målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense for oppholdsroms (beregnes årsmiddelverdi lå mellom 50 - 70).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasje er i fra byggeår og det må påregnes reoperasjoner.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Deres ref./deres dato: Vår ref.:**Dato: 10.03.2026**

HAUG LEIF ARNE
BUEVEIEN 5
1769 HALDEN

Are Kvitnes

Resultat etter brannforebyggende tilsyn**Tilsynsadresse:** Bueveien 5-H0101**Gårds- og bruksnr:** 3101-166/98

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 10.03.2026 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
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no) boligseksjonen@halden.kommune.no
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no) (mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@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.

Deres ref.:/deres dato: Vår ref.:

Dato: 10.03.2026

ROSÉN ANNE KARINE Are Kvitnes
BUEVEIEN 5
1769 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Bueveien 5-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-166/98

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 10.03.2026 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
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no) boligseksjonen@halden.kommune.no
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no) (mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 98	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	305 Hov
Veiadresse:	Bueveien 5, gatenr 1760	Valgkrets:	6 Idd
	1769 Halden	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.06.2015	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	777,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/166/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/166/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	11.02.2019	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2019	Berørt	0101/166/11/30	0,0
			Berørt	3101/166/11/18/1	0,0
			Berørt	3101/166/11/29/1	0,0
			Berørt	3101/166/11/29/2	0,0
			Berørt	3101/166/98	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.01.2019	Avgiver	3101/166/11	-742,4
	Matrikkelført:	11.02.2019	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/166/11/18/1	0,0
			Berørt	3101/166/11/29/1	0,0
			Berørt	3101/166/11/29/2	0,0
			Berørt	3101/166/98	0,0
			Tidligere festegrunn	0101/166/11/30	0,0
			Mottaker	3101/166/106	742,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.06.2015	Avgiver	3101/166/11	-778,3
	Matrikkelført:	25.06.2015	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/166/11/18/1	0,0
			Berørt	3101/166/11/18/2	0,0
			Berørt	3101/166/11/29/2	0,0
			Tidligere festegrunn	0101/166/11/32	0,0
			Mottaker	3101/166/98	778,3

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bueveien 5	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145109183			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145109191			Antall etasjer:		

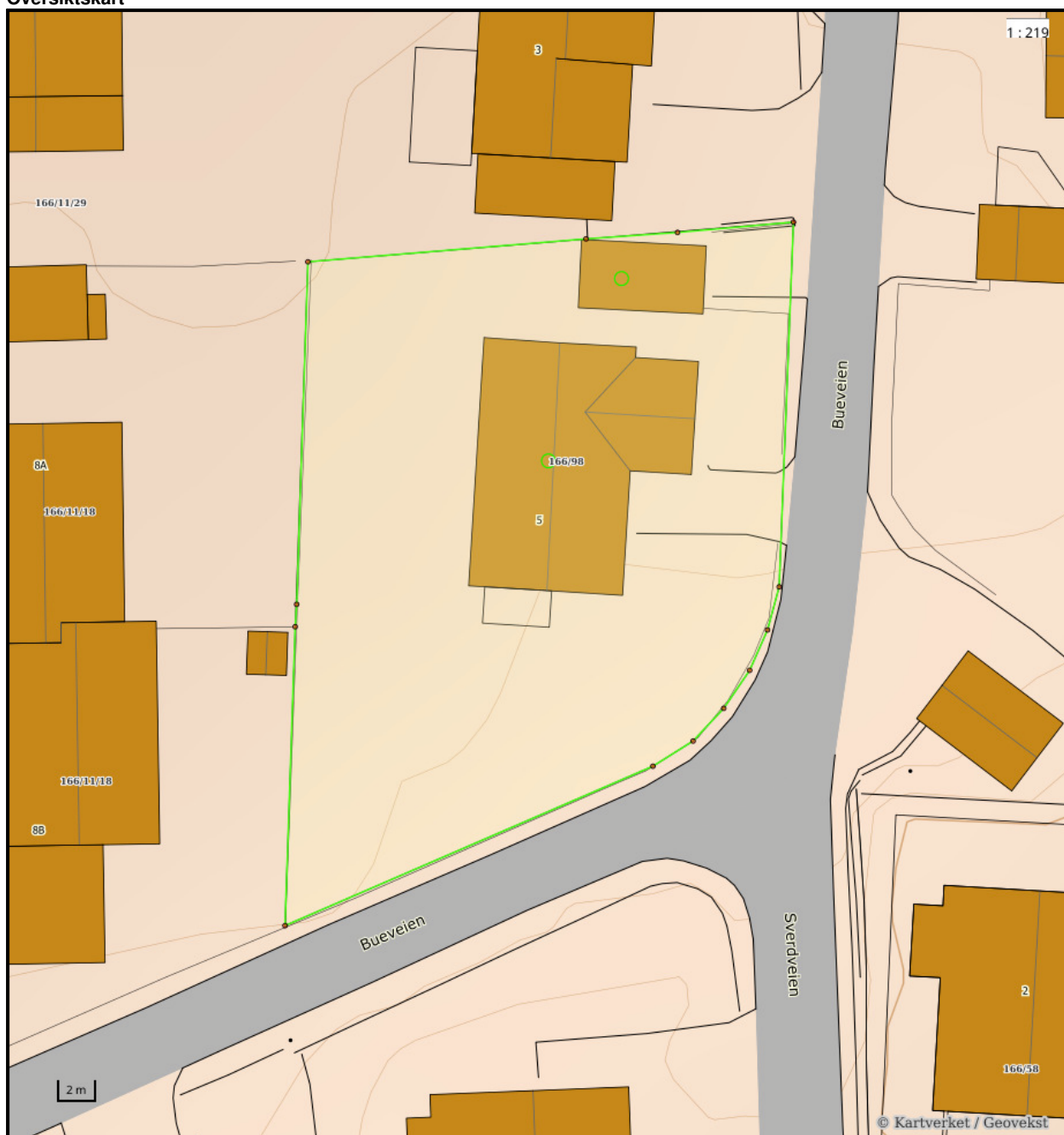
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

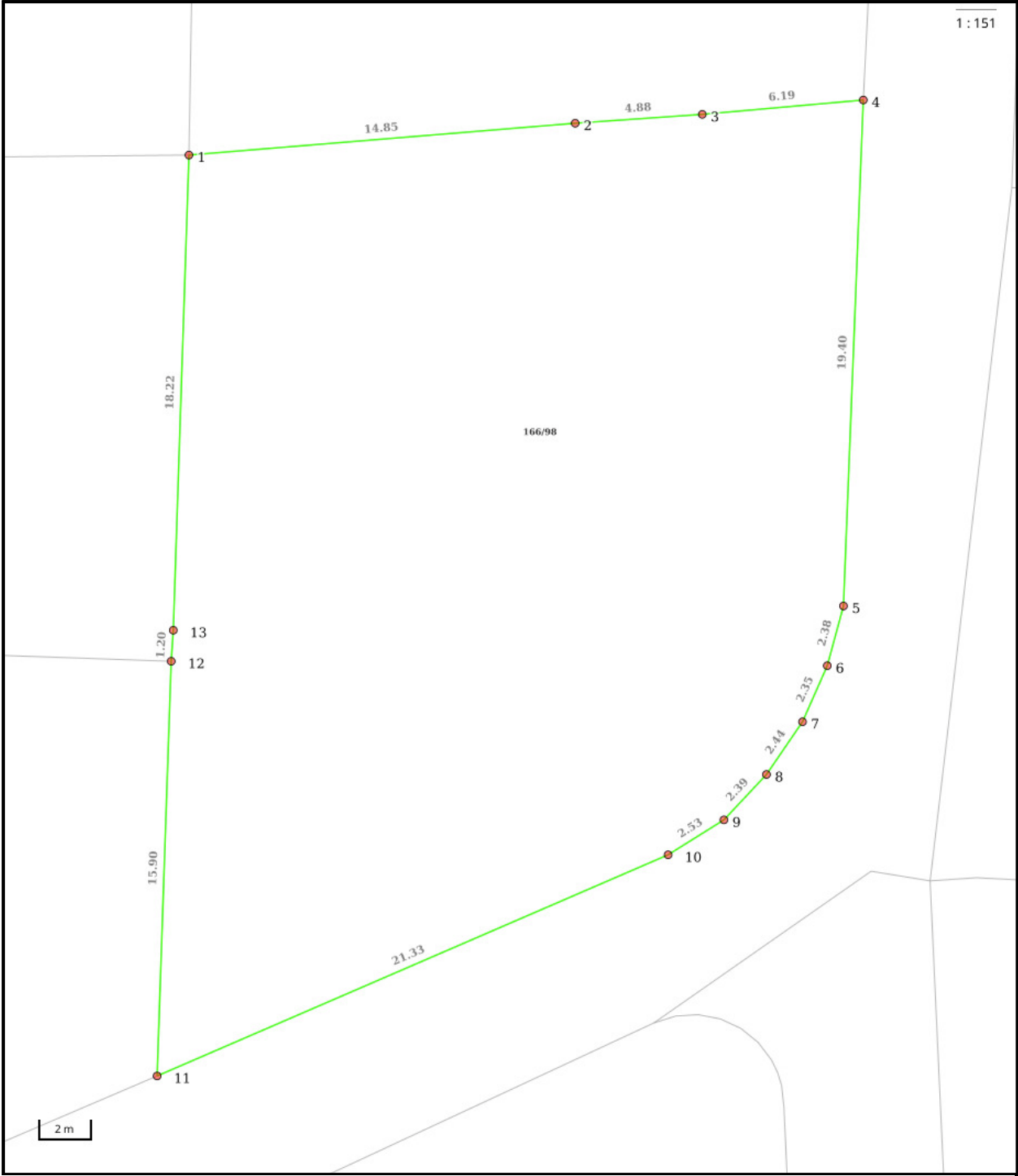
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 777,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 399,39	637 615,30	14,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 401,93	637 629,93	4,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
3	6 554 402,71	637 634,75	6,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 554 403,81	637 640,84	19,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 554 384,43	637 641,82	2,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 554 382,09	637 641,41	2,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 554 379,86	637 640,66	2,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 554 377,73	637 639,47	2,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 554 375,85	637 638,00	2,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 554 374,32	637 635,99	21,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 554 364,12	637 617,26	15,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 554 380,00	637 616,37	1,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 554 381,20	637 616,34	18,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bueveien 5, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 778 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA56

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg
-  Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  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
-  Bygningsbru



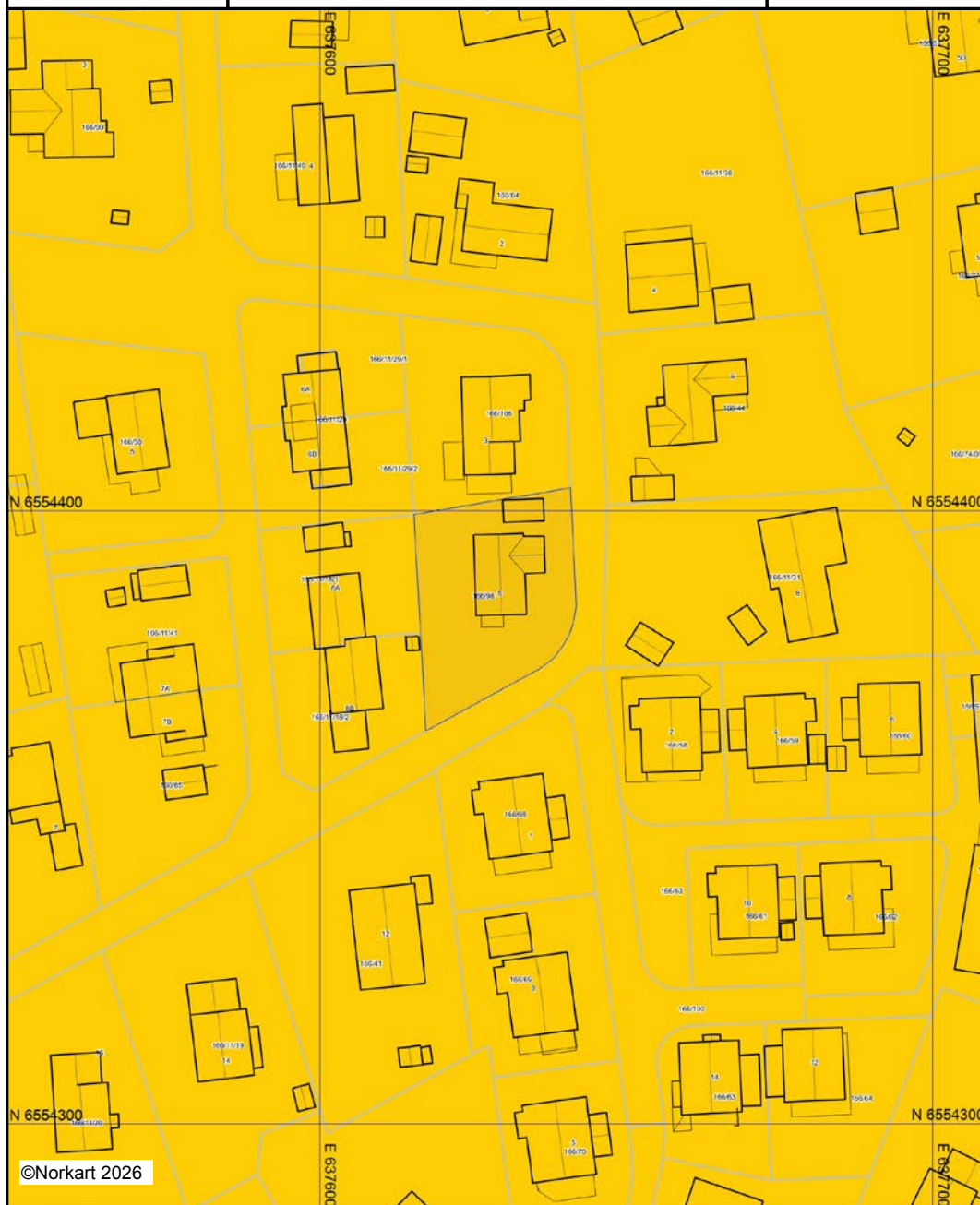
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/98
Adresse: Bueveien 5
Utskriftsdato: 23.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Farled - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237902788

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145109183

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Bueveien 5, 1769 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	2	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Petite Peisovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.12.2015	Tilsyn	12.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237902788

BruksenhetId 237902865

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145109191

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237902865.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-166/98, Bueveien 5, 1769 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.02.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.22 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.54 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.17 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kvikkleire	16.02.2026	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	96.2 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.98 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.76 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

16.02.2026

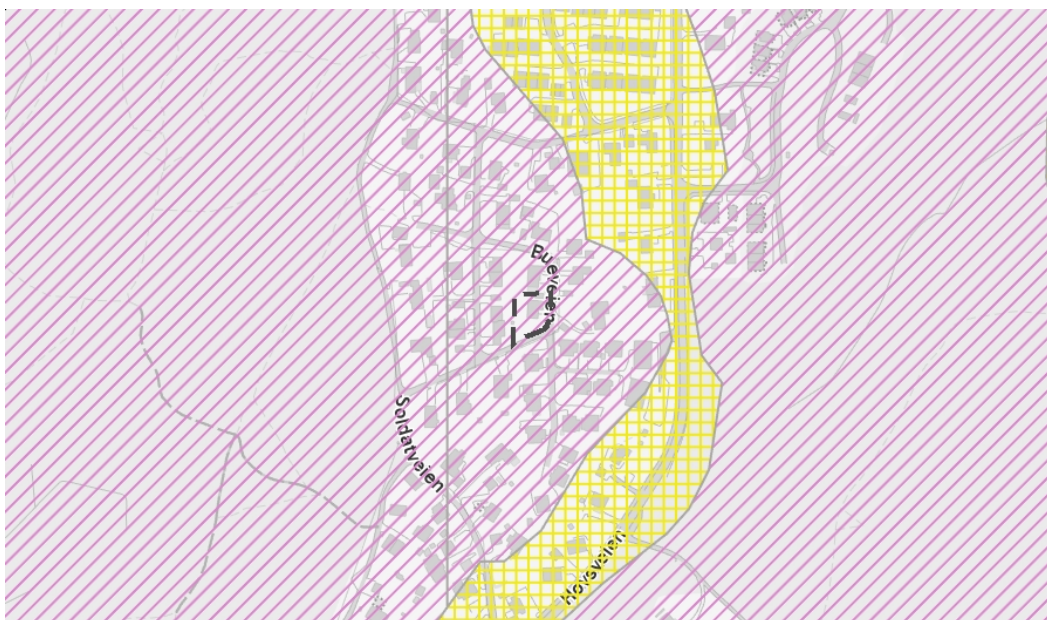
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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)

Nabolagsprofil

Bueveien 5 - Nabolaget Hov - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bø planteskole Linje 301	4 min 0.4 km
Halden stasjon Linje RE20	5 min 2.6 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	23 min 1.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	8 min 3.2 km

«Det er stille og rolig, samt med et meget godt nabomiljø. Kort vei til skole, og med Fredriksten festning kun en kort tur unna med både historie og arrangementer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

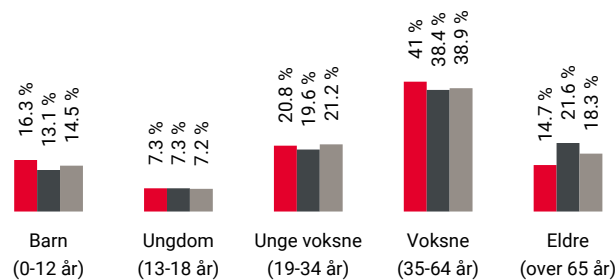
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hov	1 323	584
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hovsveien Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 32 barn	22 min 1.9 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Risum Post i butikk	22 min 1.9 km
Kiwi Risum	23 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Lekeplass	8 min
	Folkvang skole Ballspill	12 min 1.1 km
	Spenst Halden avd. Høvleriet	7 min
	Nivå Trening	7 min

Boligmasse



80% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

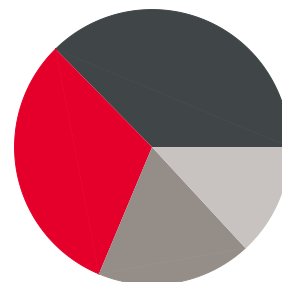
7 min



Apotek 1 Ørnen Halden

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



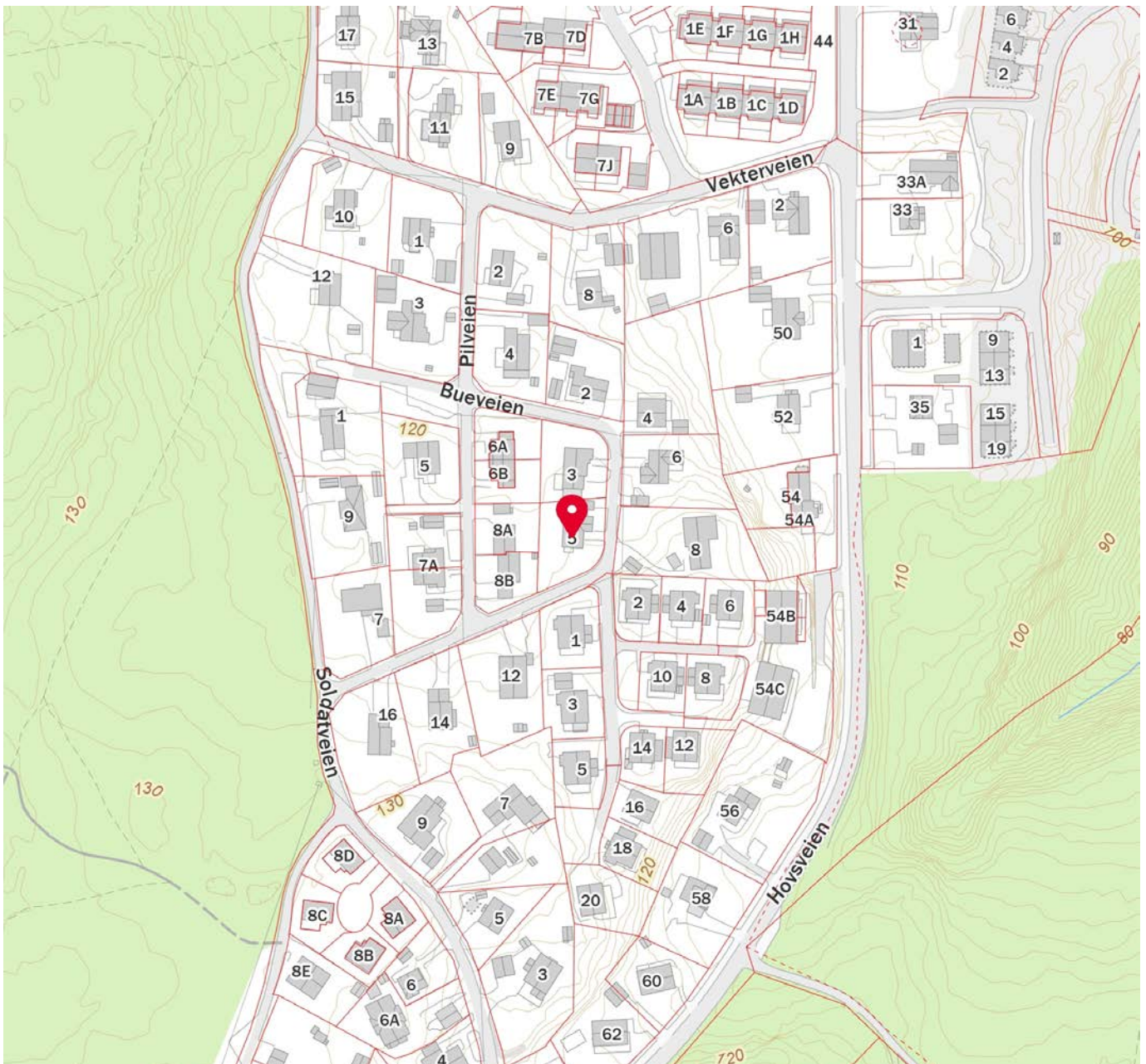
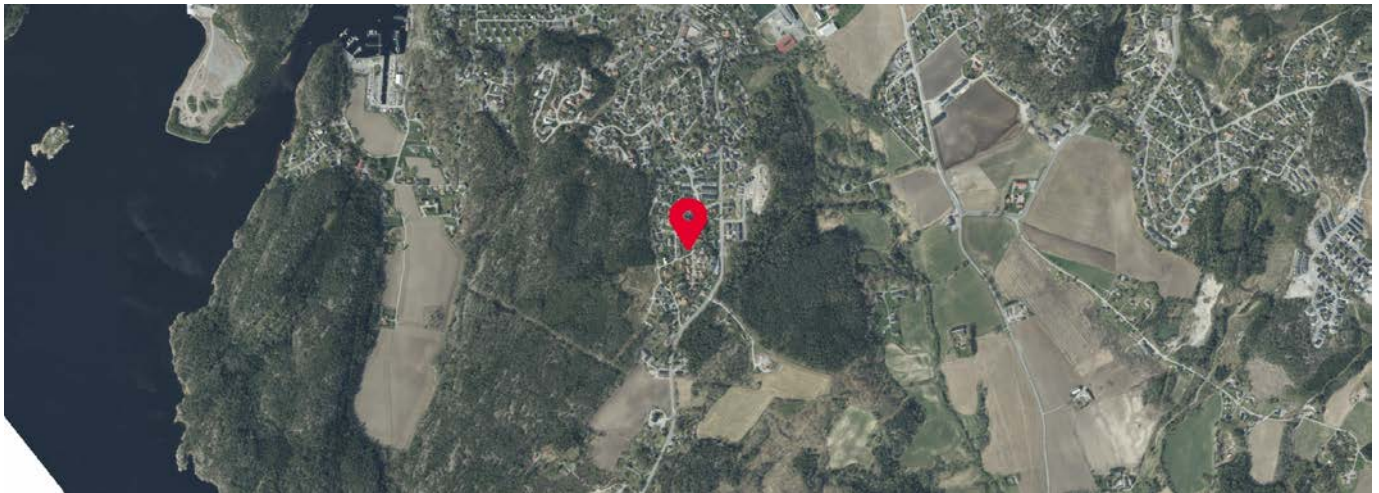
0%

45%

Hov
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bueveien 5
1769 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre