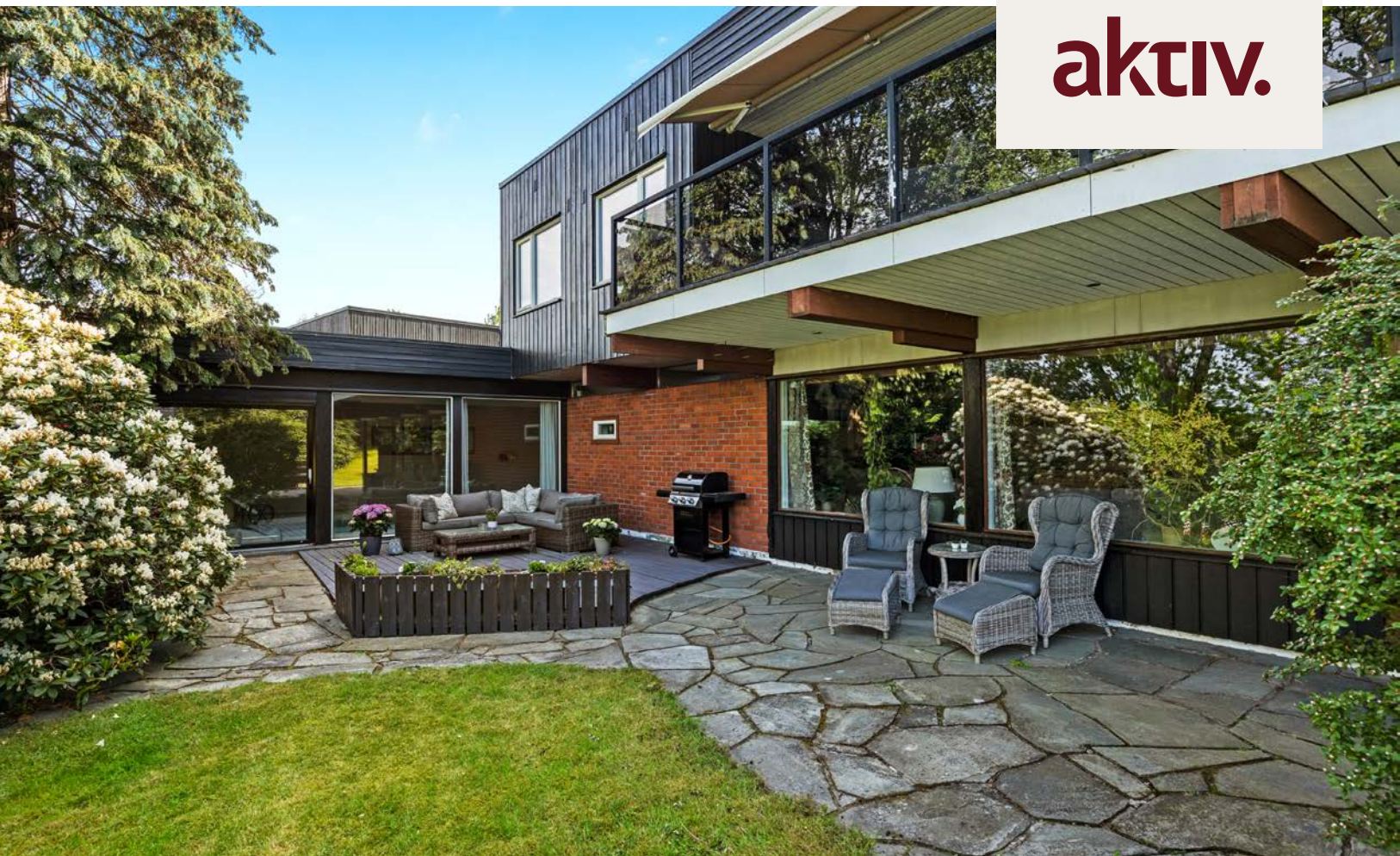


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 200 000,-
Omkostn.: Kr 281 350,-
Total ink omk.: Kr 11 481 350,-
Årlig festeavgift: Kr 21 484,-
Selger: Anne Kathrine Stang
Kjetil Fosdahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 359/437 kvm
Tomtstr.: 2028 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 359
Gnr. 61, bnr. 360
Oppdragsnr.: 1101240156

Elegant arkitekttegnet villa på Likollen! Innendørs svømmehall og treningsanlegg.

Velkommen til en unik anledning på vakre Likollen! På stor, vestvendt tomt ligger denne avantgardevilla med sin eleganse og supre planløsning. Påkostet standard med bl.a. eksklusivt nytt kjøkken, nytt bad, renoverert svømmehall og relaxavdeling for å nevne noe. Nyoppført anneks og ny Bergvarme med hele tre stk borrehull. Dobbel garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Egenerklæring	123
Energiattest	128
Nabolagsprofil	134
Andre vedlegg	137
Budskjema	173

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 359 m²

BRA - e: 78 m²

BRA totalt: 437 m²

TBA: 133 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 213 m² Hall med trapp, gang med ytterdør, boder, teknisk rom, stue, vaskerom, bad, gang, soverom, svømmebasseng, trimrom, bad, badstue, teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 146 m² Vindfang, hall, kjøkken, spisestue, stue, gang, bad, 2 soverom.

BRA-e: 33 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

Underetasje

96 m²

1. etasje

37 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Bod

Tomtetype

Festet og eiet

Tomtestørrelse

2028 m²

Tomtebeskrivelse

Vestvendt og meget solrikt beliggende tomt med terrassert hage i tre nivåer. Vakkert beplantet og opparbeidet med gressplener, skiferganger og skiferterrasser, busker, staudebed og vakre løvtrær. Store Rododendroner som må oppleves. En svært vakker

og frodig tomt! Asfaltert innkjøring og gårdsplass.

Tomten består av to matrikler, der en del er festet og en del er eiet tomt. Jmf vedlagte kart.

Festet del er på 1624,5 kvm, mens eiet del er på 403,9 kvm. Totalt tomteareal er 2028,4 kvm i henhold til vedlagte matrikkelbrev.

Årlig festeavgift

Kr 21 484

Festetid

Stedsvarig festekontrakt

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgift er 11.06.2034 som reguleres i henhold til konsumprisindeksen.

Fstekontrakten er stedsvarig.

Grunneier har ikke forkjøpsrett.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning i mai 2027, som må varsles innen ett år før.

Beliggenhet

Vakkert beliggende på attraktive Likollen - vestvendt og skjermet med barnevennlig tomt. Her er det kort vei til både barneskole, nærbutikker, buss og herlige turområder. Fra Likollen er det kort vei ut til E6, og videre mot Østfoldbyene og sørover til Sverige. Det er også gangavstand til Halden sentrum.

Adkomst

Direkte fra Likollveien.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av stor villabebyggelse.

Skolekrets

Låby barneskole og Strupe ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning. Liggende kledning på enkelte deler av vegger og gesimser. Deler av veggkonstruksjon i underetasje har skallmur av teglstein. Taket er tekket med sveiset papp. Vinduer har i hovedsak 2 lags glass og malte trekarmen. Grunnmur er oppført i betong som er pusset og malt.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer, der informasjon om byggemåte er hentet fra.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet ut vann anlegg i 2022

Arbeid utført av F Jørgensen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk installasjons bedrift

Arbeid utført av Elektriker tjenesten

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 5 år siden - 0 feil Anlegget er skiftet ut

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget veranda Byttet tak

Arbeid utført av AF Gruppen otto annonsen eftf as

Innhold

1.etg. har vf, hall og garderobe, soveromsavdeling med gang, bad/wc, og 2 (opprinnelig 3) soverom. Stort kjøkken med spise plass, videre adkomst til spise stue, og stue med peis og utgang til veranda som vender ut til den vakre hagen.

Sokkeletg. har gang og biinngang, teknisk rom og boder, kjølerom, nytt bad/wc/dusj, nytt vaskerom, stor peisestue med bar (original) peis og dansegulv. 1 soverom (ikke godkjent i dag pga rømning etc). Videre kommer vi inn i svømmehallen som har relaxavdeling og generøse skyvedører i glass ut til hagen. På innsiden av bassengrommet er det en treningsavdeling med separat garderobe, dusj og badstue. Nyoppført anneks i hagen 2020. Annekset er ikke ferdigstilt innvendig. Vann/avløp er

trukket frem.

Integrert dobbel garasje i tilknytning til inngangsparti.

Standard

Boligen må oppleves! I tillegg til at mye av de opprinnelige kvalitetsmaterialer og detaljer er ivaretatt, herunder eikeparkett på gulv, eikedører og listverk, eikepaneler på vegger, og ikke minst et særpreget barområde og 2 vakre peiser, er huset jevnlig påkostet og vedlikeholdt. De senere årene er det i tillegg bygget et helt nytt, lekkert kvalitetskjøkken i heltre. Alle hvitevarer er integrert og av kvalitetsmerker. Nytt vannbårent bergvarmeanlegg med 3 stk borrehull. Her er det vannbåren oppvarming med radiatorer i hele huset samt oppvarming av bassenget. 2 flislagte bad/wc. Og mye mer!

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

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med sveiset papp, ny i 2025 på den eldste delen av boligen, det er innvendige taknedløp via nye sluker på taket. Ukjent alder på papp på tilbygget og på taket over garasje. Disse takene har renner med utvendig nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Tekkingen på garasje og skjermtak over ytterdør er sterkt mosegrodd og tak på tilbygget er noe mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Det ble funnet en skade på papptekkingen på skjermtaket over ytterdøren, hull i pappen, vil medføre risiko for lekkasje og skade på underliggende konstruksjon. Det er ikke etablert overløp på taket med taksluker, dette medfører risiko for at vann kan demmes opp om sluker går tett med risiko for lekkasjer og økt vektbelastning på takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Taktekkingen bør rengjøres og kontrolleres ytterligere i forbindelse med dette. Hull i pappen må utbedres. Overløp må etableres for å lukke avviket. Taksluker må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag, TG2

Takrenne og nedløp på garasje av aluminium. Renne på tilbygg er bygget inn i gesims og har nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe rustdannelse på sokkel beslaget på pipen. Takrenne på tilbygget er innebygd i gesimsen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Renne på tilbygget bør kontrolleres ytterligere og rengjøres jevnlig, det kan oppstå lekkasjer som er vanskelig å se da rennen er innebygd. Kostnad for ytterligere kontroll medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning. Liggende kledning på enkelte deler av vegger og på gesimser. Vegg mot sørvest er etterisolert med 5 cm og pålagt ny vindsperre og utlektet bordkledning etter befaringsdagen. Deler av veggkonstruksjon i underetasjen har skallmur av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det var enkelte kledningsbord med råteskader på nordøst side av tilbygget og på gesims på sørøst side, dette er utbedret etter befaringen i følge eier. Det er noe sprekker på enkelte kledningsbord, det må påregnes behov for noe utskifting på sikt. Det er lite lufting bak kledningen da det er montert lusinger mellom påbordene som tetter helt, medfører økt risiko for råteskader på kledning og konstruksjon. Det er kort avstand fra underkant av kledning til terreng/terrasse, det medfører økt slitasje og risiko for råteskader på kledningen, krever også hyppig vedlikehold for å unngå skader. Det ble ikke funnet drenerings åpninger i bunn på skallmur av tegl, dette medfører at vann som driver inn bak skallmuren ikke kan renne ut og det kan oppstå råteskader i vegg bak muren.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre luftingen bak kledningen. Ved utskifting av kledning må det lages tilfredsstillende lufting og avstand fra underkant av kledning til terreng/terrasse bør økes. Det bør undersøkes ytterligere hvordan vegg med skallmur er utført for å se om det har oppstått skade på vegg bak skallmuren, drenerings åpninger bør etableres, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2

Vinduer har i hovedsak 2 lags glass og malte trekarmmer, de nye vindene på sørvest vegg har 3 lags glass. Vinduene har varierende alder, noen av vinduene er fra opprinnelig byggeår, enkelte har nyere glass i opprinnelige karmmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er ikke montert beslag over og under vindu i vegg med teglstein, medfører risiko for at vann trenger inn i vegg. På befaringsdagen var det mangler/ dårlige glasslister på flere vinduer på tilbygget med basseng, dette er utbedret etter befaringen i følge eier, karmen har fått noe skade på grunn av dette. Det er merket etter fukt på vindus foring på kjøkken og merket etter kondensvann på vindu i spisestue. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmen og glassrammer. Glassfelt ved ytterdør har enkelte glass med sprekker, glassene må byttes.

Tiltak

- Manglene må utbedres for å lukke avviket, det bør spesielt sees på tetting rundt vindu i teglvegg. Montering av vegg ventiler for bedre ventilerings bør vurderes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Hovedinngangsdør er i teak, balkongdører har malte overflater og 2 lags glass, ytterdør i underetasjen har malte overflater og er kledd med bordkledning utvendig.

Balkongskyvedør i tilbygg har 2 lags glass og malte trekarmen med lakkert aluminiumskledning utvendig, døren er byttet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er ikke montert beslag under balkong skyvedøren og på ytterdørene. Enkelte dører er noe slitt på utsiden og trenger vedlikehold, balkongdører har en hevefunksjon, mekanismen er noe slitt. Pakninger på ytterdører og balkongdører er slitt og bør byttes, pakninger på ytterdør i underetasje mangler delvis.

Tiltak

- Det må monteres nye pakninger der disse er dårlige. Montere beslag der dette mangler og utføre utvendig vedlikehold med overflatebehandling og vedlikehold på heve mekanismen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Utkraget balkong med adkomst fra stue på 1 etasje. Balkongen er utvidet med bjelker som er boltet fast i limtre bjelker fra opprinnelig byggeår, konstruksjonen er beregnet av ingeniør Grønberg og utført av AF gruppen. Tetteskikt på balkong er utført med papptekking. Gulv er utført med impregnerte materialer som er lagt på tilfarere, rekkverk er utført med glass og lakkerte aluminiumsprofiler. Terrasser på bakkeplan er i hovedsak utført med skifer, men også noe impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Tetteskikt på balkong kan ikke vurderes da denne er under gulvbordene. På terrasse med tregulv er det noe slitasje og sprekker på gulvbordene.

Tiltak

- Det må påregnes utskifting av enkelte gulvbord og overflatebehandling. Tetteskikt på balkong bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Utvendig trapp til hovedinngang er utført i betong med skiferheller som overflate.

Trapper i terreng er utført med betong på nordøst side og på sørvest side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det blir montert rekkverk/håndlist på trapp til hovedinngang før salg.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold,TG2

Garasje har støpt gulv, yttervegger er kledt med stående malt bordkledning på utside og plater på innsiden. Taket er tekket med papp som på boligen. Garasjen har 2 stk vippeporter i tre og vinduer har enkle glass i malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Garasjen var lagret helt full på befaringsdagen, full inspeksjon av denne derfor ikke mulig. Masser utenfor port har seget noe, det må foretas tiltak med oppfylling.

Tiltak

- Det bør foretas en kontroll for mangler når garasjen er ryddet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

1 etasje. Det er parkett på gulv i alle rom unntatt soverom og deler av det store soverommet der det er henholdsvis teppefliser og teppebelegg. På vegger er det malt tapet på alle rom unntatt i vindfang og hall der det er finerte plater. I himlinger er det malt tapet og malte plater. Underetasje. Det er parkett på gulv i stue og på soverommet, fliser i hall med trapp samt på boder og gang mellom soverom og stue, teppebelegg på gang ved ytterdør, belegg og betong overflate på teknisk rom. På vegger er det malt murpuss og noe malte plater på teknisk rom og boder, tapet og malt murpuss i stue, finerte plater i hall med trapp. I himlinger er det malt tapet og malt panel. Tilbygg med basseng. Det er teppefliser på gulv i treningsrom, betongoverflate på teknisk rom, trefiberplater i badstue og fliser i bassengområde. På vegger er det malt panel på treningsrom, malt murpuss/plater på teknisk rom og baderomsplater i basseng rom. I himlinger er det malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det var på befaringsdagen glipper i parkett skjøter og sprekker og skade i himlingen samt noe gjenstående listverk på kjøkkenet, rommet er renoverert i 2024, dette blir utbedret før salg i følge eier. Det er diverse normale slitasje merker på overflater rundt om i boligen, gjelder spesielt gulv, men også noe på vegger, parkett på det store soverommet er delvis fjernet og det er en løs gulvlist. Gulvlist dekker ikke inn på parkett i gang ved soverom og gerikt på dør til soverom er for kort.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes behov for overflate oppussing i enkelte rom.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, vurderes å ha normal stivhet for byggeåret. Gulv i underetasjen er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i spisestue målt i hele rommet utgjør 20mm. Planavvik i stue målt i hele rommet utgjør 30mm. Planavvik på kjøkken målt i hele rommet utgjør 18mm. Planavvik i gang og hall med trapp målt i hele rommet utgjør 15mm, her er det også planavvik på 15mm på en lengde på under 2 meter.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2,TG2

Etasjeskillet er opplagt på limtre bjelker som er synlige på sørvest og nordvest side av boligen, disse utsettes for vær og vind og er noe påvirket av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Limtre bjelken som ligger under yttervegg langs sørøst side er noe sammenklemt over søylepunktet på hjørne mot vest, søyler er også noe skjev. Dette indikerer at bjelken har tatt noe skade og det bør gjøres tiltak for å hindre at det blir ytterligere skade. Endre på bjelkene er ikke beskyttet med annet enn overflatebehandling, dette vil på sikt medfører råteskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjøres tiltak med å beskytte bjelkene, enten med et beslag eller trekledning med lufting bak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

aktsomhetsgrad

- Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft.

Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Pipe av teglstein med tilkoblet åpen peis i stue på underetasjen og peis innsats på stue i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Det er ikke utført tilsyn eller feiing på anlegget siden 2002 i følge opplysninger fra brannforebyggende enhet.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Tilsyn og feiing på anlegget bør bestilles og utføres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng,TG3

Det ble tatt hull for fuktkontroll i innforet vegg mot grunnmur på garderobe/bad, målt 28,3 vektprosent fukt som medfører at det ligger til rette for utvikling av mugg og råteskader. Det er synlig mugg på bakside av panel. Veggene er dessuten isolert med 30mm isoporplate, isopor skal være tildekket av ubrennbare materialer eller minst 8mm murpuss på grunn av at denne utvikler farlig gass ved brann og tilfører ekstra brannenergi.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

- Det er isolert med isopor mot grunnmuren, slik isolasjon skal tildekkes med ubrennbar plate eller puss. ved brann gir denne type isolasjon giftige gasser og tilfører ekstra energi til brannen. Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sørøst i underetasjen. - 28,3 vektprosent ansees som godt over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk som trolig er årsaken her.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt, innvendig vegg kledning mot grunnmur må rives i garderobe/bad og i badstue i forbindelse med dette. Gjenoppbygging anbefales utført med materialer som ikke påvirkes av fukt, dagens isolering må fjernes eller beskyttes av ubrennbare plater eller murpuss. Kostnad for gjenoppbygging er ikke medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Spiral trapp, konstruksjon i stål med teppebelegg på trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist andre avvik:
- Åpninger mellom trinn og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagens krav, fri bredde i trappen er ca 68 cm. Avvik medfører økt risiko for fallskader og bredde på trappen gjør at den er lite brukervennlig.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har finerte dørblad, noen malte formpressede dørblad, noen dørblad og karmer i eik og noen malt fyllingsdører, karmer er malt/beiset og noe finerte karmer. Enkelte dører har glass og dør mellom hall med trapp og stue i underetasjen har karmer og glassrammer av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:
- Skyvedør mellom hall og stue på 1 etasjen tar i gulvet. Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering. Dør mellom hall og stue i underetasjen er noe tung å bevege, må justeres. Dørblad mellom tilbygg og opprinnelig bolig i underetasjen er noe fuktskadet. Det er noe bruksmerker og slitasje på enkelte dørblad og karmen. Dørkarm mellom nytt bad og gang har noe merker etter fukt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dører som tar i karm/gulv må justeres. Dør til tilbygg må byttes. Det må påregnes noe overflate behandling på enkelte dører og karmen generelt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rommet må renoveres på grunn av at det ikke er fall til sluk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG3

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall. Det er flere fliser med sprekk og det er sprekk i elastisk fuge i våtsone under badekar. Det er ikke mulig å fastslå om det er etablert oppkant under dør på minst 25mm. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- For å lukke avviket må fallforhold utbedres, det medfører en renovering av hele rommet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet, ukjent tetteskikt, banemembran eller smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, det foreligger ingen dokumentasjon på tetteskiktet.

Tiltak

- Rommet må renoveres for å tilfredsstille krav til våtrom på grunn av at det ikke er fall til sluket(motfall på deler av gulvet)

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med badekar med dusjvegg, toalett, og servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Toalett sisternen bruker noe lang tid på å fylle seg opp.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Bør undersøkes om det er noe feil på denne.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet har naturlig ventilasjon med ventiler i himling og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Naturlig ventilering og manglende tilluft medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at 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 ikke etablert fall til sluket, om det oppstår vannlekkasje vil vann kunne renne ut på hele gulvet, høydeforskjell sluk til underkant av dørterskel er under 15mm. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tiltak

- Det bør lages en vanntett oppkant under døren på minst 15mm. For å lukke avviket må det etableres fall til sluket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i gulvet og synlig slukmansjett, tettesjikt utført med smøremembran.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran arbeidene. Det er ikke tilfredsstillende tett rundt rørgjennomføringer i vegg under skyllekar.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig. Det bør undersøkes ytterligere om vedrørende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, eventuelt innhente bilde dokumentasjon på hvordan dette er utført.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med skapinnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med nedfelt rustfritt benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Benkebeslag er ikke skikkelig fastmontert i benkeplaten, dette medfører økt risiko for fuktskader på benkeplaten. Det er noe fuktsvelling på skapskrog.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Benkebeslaget må festes skikkelig og det bør foretas utbedringer på skapskoget slik utvikling av fuktsvelling ikke fortsetter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i det som defineres som våtsone over badekar og har trekarmer som kan påvirkes av fukt. Ramme på fordelerskap er ikke montert.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vinduskarmer må overflatebehandles med våtromsmaling. Ramme på fordelerskap må monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke laget fall til sluket ved badekaret, men godt fall lokalt i dusjnisen som er nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke fall på gulvet mellom slukrenne og vegg og gulv overflaten i dusjnisen er utført med stein og har en ujevn overflate som medfører at det blir liggende noe vann på gulvet.

Tiltak

- Det er ikke behov for tiltak. Viktig å benytte avtrekk i rommet for utlufting av fuktig luft som følge av vanndamp når gulvet tørker.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med en glassvegg, badekar, veggmontert toalett og to servanter i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er mulig å se på bakside av sisternen via luke i vegg på vaskerommet, det er ikke noen for tetteskikt i dette hulrommet, en lekkasje fra toalettet vil medføre at vann kan trenge ned og inn under membranen og at dette kan pågå en tid før dette blir oppdaget.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres tiltak slik at eventuelt lekkasje eller kondensvann ikke kan trekke ned i betonggulvet og under membranen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen. Dørkarm er noe fukt påvirket.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Døren bør løftes litt opp fra gulvet og gerikter kuttet med litt avstand fra gulv.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Svømmebasseng

Overflater vegger og himling,TG2

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er benyttet plast bak baderomsplatene, denne type plater fungerer som dampsperre og det skal da ikke monteres plast/dampsperre bak disse. Det er ikke damp tett i overgang sokkelflis/veggplate. Avvikene kan medføre skader på veggen. Vinduer på sørvest vegg er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Det bør undersøkes ytterligere om det har oppstått skade på vegger på grunn av dobbelt lag med dampsperre og manglende dampsperre i overgang gulv vegg.
- Kostnad for overflatebehandling av vinduer i våtsone samt undersøkelse av vegg medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Svømmebasseng

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Bassenget var fylt med vann på befaringsdagen, inspeksjon av selve bassenget derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er en del fliser med hulrom/bom rundt om i lokalet og det ble funnet en flis med sprekk. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er stedvis motfall på gulvet rundt bassenget, vannet renner ikke inn mot bassenget, men ut mot vegger.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det anlegges fall på gulvet slik at vann ledes til bassenget. Flis med sprekk må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Svømmebasseng

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk av stål, ukjent alder. Det er ikke opplyst eller kjent hvilken membran/tettesjikt som er i bassenget og på gulvarealer rundt bassenget. Det er opplyst at det er lagt nye fliser i 2008 og i 2022, men det er ut fra opplysninger ikke lagt ny membran da.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Basert på alder må det forventes behov for tiltak på relativt kort sikt.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Svømmebasseng

Ventilasjon,TG2

Det er installert avfukter anlegg, ventiler i vegg for ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende tilluft til rommet medfører at avfukter anlegget ikke fungerer optimalt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er bør monteres ventiler i dør for tilstrekkelig tilluft til rommet når avfukter går.

Tilluft som ikke kommer utenfra.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Bad 2

Generell,TG3

Badet ved bassenget er ut fra opplysninger fra byggeåret 1974, det finnes ingen opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Basert på alder og tilstand med muggdannelse på bakside av panelkledning og muggdannelse i vegg mellom dusj og garderobe vurderes det at badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det er ikke kjent om det er benyttet noen for tettesjikt under fliser på gulvet og sokkelfliser er lagt på utside av veggplater i dusjsone.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Over 300 000

Underetasje > Bad 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i vegg mot grunnmur og i vegg mot dusjsone.

Det ble målt 28,3 vektprosent i vegg mot grunnmur og 17,1 vektprosent i vegg mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.
- Det er fuktnivå i vegger som legger til rette for utvikling av muggsopp, noe det også er påvist.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet er ombygd og ny innredning montert i 2023. Innredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert kjølehyrne, fryseskap, vinskap, to stk stekeovner hvorav den ene også kan brukes som microovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er ikke montert lufte rist i sokkel under fryseskapet, mulig lufting er i varetatt på annet vis, må undersøkes ytterligere med Kjøkkenleverandør. Det er merker etter fukt på skapskrog under benkebeslaget, trolig en liten lekkasje fra avløpet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Avløpet må utbedres og det bør undersøkes om lufting av fryseskapet er ivaretatt slik det er montert nå.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Avtrekk via integrert ventilator i koketopp, kullfilter system.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Avtrekkshette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Spesialrom

Underetasje > Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Badstue er bygd i nordøstre hjørne under garasjen. Det er ikke kjent når rommet ble etablert. Det er panel på vegger og himling, trefiberplater på gulv. Oppvarming med elektrisk ovn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det ser ikke ut for at rommet er korrekt oppbygd som rom i rommet. Det er tydelige tegn til fuktskader på veggpanel, målt med pigger i vegg 15,9 vektprosent som er over det som settes som grenseverdi for når skader kan oppstå. Dør til rommet er en vanlig

dør med finert dørblad.

Tiltak

- Rommet må bygges opp på nytt med riktig utførelse.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør til kjøkken og våtrom i tilbygget, og rør i rørsystem på nytt bad og vaskerom i underetasjen samt bad på 1 etasjen. Rør i rørsystem for underetasjen er nytt da våtrommene ble renovert i 2020, rør i rørsystem for bad på 1 etasjen er fra 2004 da badet ble renovert, kobberrør har varierende alder, noe må påregnes er fra byggeårene 1965 og 1974.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør er utført med malmrør fra byggeåret 1965 og nyere plastrør som er montert da kjøkken og våtrom ble renovert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Plastrør og malmrør har en forventet levetid på henholdsvis 50 og 60 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Tiltak

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

- Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/himling på enkelte rom og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk i vaskerom og renover bad på underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vannbåren varme,TG2

Det er vannbåren varme i gulv på gang og bad samt vaskerom i underetasjen.

Vannbåren oppvarming for øvrig via radiatorer, radiatorer er av eldre type, ukjent om disse er byttet eller om de er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Alder på radiatorer tilsier at mer enn halvparten av levetiden er brukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG2

230 volt elektrisk anlegg som i hovedsak er sikret med automatsikringer, skrusikringer i skap på teknisk rom for basseng. Anlegget har 63A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 2 stk 20A, 2 stk 16A og 8 stk 10A kurser. Varmepumpe anlegget har egen måler og sikringsskapet med eget inntak på 63A. Her ble alt skiftet samtidig med varmepumpeanlegget. Det er også installert egen omformer fra 230V til 400V på dette anlegget. Skap på teknisk rom for basseng har skrusikringer, kursoversikt ikke funnet i dette skapet som er originalt fra byggeåret 1974.

Kommentar: Anlegget ble kontrollert av DLE den 7.5.2012 uten påviste feil, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for

kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er ikke synlig fuktsikring på utside av grunnmuren, normalt på oppføringstiden 1965 ble det smurt på asfatemulsjon, usikkert om dette er løsningen her, i så fall er den avsluttet under terreng. Det er ikke mulig å si noe om dreneringen og tilstand på denne, kan kun baseres på innvendige forhold på rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Om dreneringen er fra byggeårene er forventet levetid brukt. Det er fukt på innside på rom under garasjen, dette kan komme av kondens. men det kan også være at drenering og utvendig fuktsikring ikke er tilfredsstillende.

Tiltak

- Anbefaler å undersøke dette ytterligere, det må da graves opp for kontroll. Kostnad for kontroll på nordøst side medtatt, ikke eventuell utskifting av drenering og montering av fuktsikring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er oppført i betong som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
- Grunnmuren på tilbygget er pålagt isopor på utsiden på nordøst side, denne er ikke pusset eller beskyttet og har begynt å forvitte.

Tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget på sørøst side av boligen har noe fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her. Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire, en utglidning kan få konsekvenser for eiendommen med hensyn til infrastruktur.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendig vann og avløpsanlegg av ukjent type rør og alder. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Avløp har i følge opplysninger vært tett ved tomtegrensen, byttet i følge opplysninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I dobbel garasje og i egen gårdsplass

Solforhold

Meget gode solforhold

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

5719446

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren oppvarming dels via radiatorer og dels i gulver. Det er i tillegg åpen peis i stue i underetasje og peis med innsats på stue i 1. etasjen.

Info strømforbruk

ca 29000 kWh elektrisk inkludert oppvarming av basseng. ca 3000 liter ved.

Energikarakter

D

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 200 000

Kommunale avgifter

Kr 34 147

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 252

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

For matrikkel 61/359 er verdi for primærbolig for 2023 kr 1 047 342, og for sekundærbolig kr 4 189 366.

For matrikkel 61/360 er verdi for primærbolig for 2023 kr 1 161 191, og for sekundærbolig kr 4 644 763.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 359 i Halden kommune. Gårdsnummer 61, bruksnummer 360 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/61/359:

12.05.1965 - Dokumentnr: 1324 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 488

FESTERETT FOR BESTANDIG

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

12.05.1965 - Dokumentnr: 1324 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

12.05.1965 - Dokumentnr: 1324 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 488
FESTERETT FOR BESTANDIG
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen i deres arkiv, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endret noe på planløsninger i begge etasjer.

- 1 Etasje: Vegg mellom kjøkken og vaskerom er fjernet, innvendig trapp er flyttet, vegg mellom toalettrom og bad er fjernet, vegg mellom to av soverommene er fjernet slik at det nå kun er to soverom på etasjen, deler av gangen er også tatt inn i det store soverommet. Dette er ikke søknads pliktige endringer. Endring av plassering vinduer og størrelse på vinduer er søknads pliktige endringer.

- U etasje: Det er endringer på planløsningen ved at trapp er flyttet, det er etablert et teknisk rom på sørvest ende av boligen, disponibelt areal er ombygget til stue, soverom, bad og vaskerom. Det anbefales å få laget tegninger som stemmer overens med faktiske forhold og få få dagens planløsning godkjent hos kommunen. Størrelse på vinduer i stue på underetasjen er endret, dette er søknads pliktige endringer.

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

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

Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

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

Vindu på soverom i underetasjen er for lite for rømning og krav til dagslysareal.

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

- Det er ikke fremvist tegninger på bygningen. Det fremkommer ikke om det er søkt om byggetillatelse i dokumentert mottatt av kommunen.

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

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

Bygningen er under oppføring.

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G538 Låby med formål bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

280 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

281 350 (Omkostninger totalt)
297 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
300 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 481 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 497 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 500 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 281 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter.

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

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

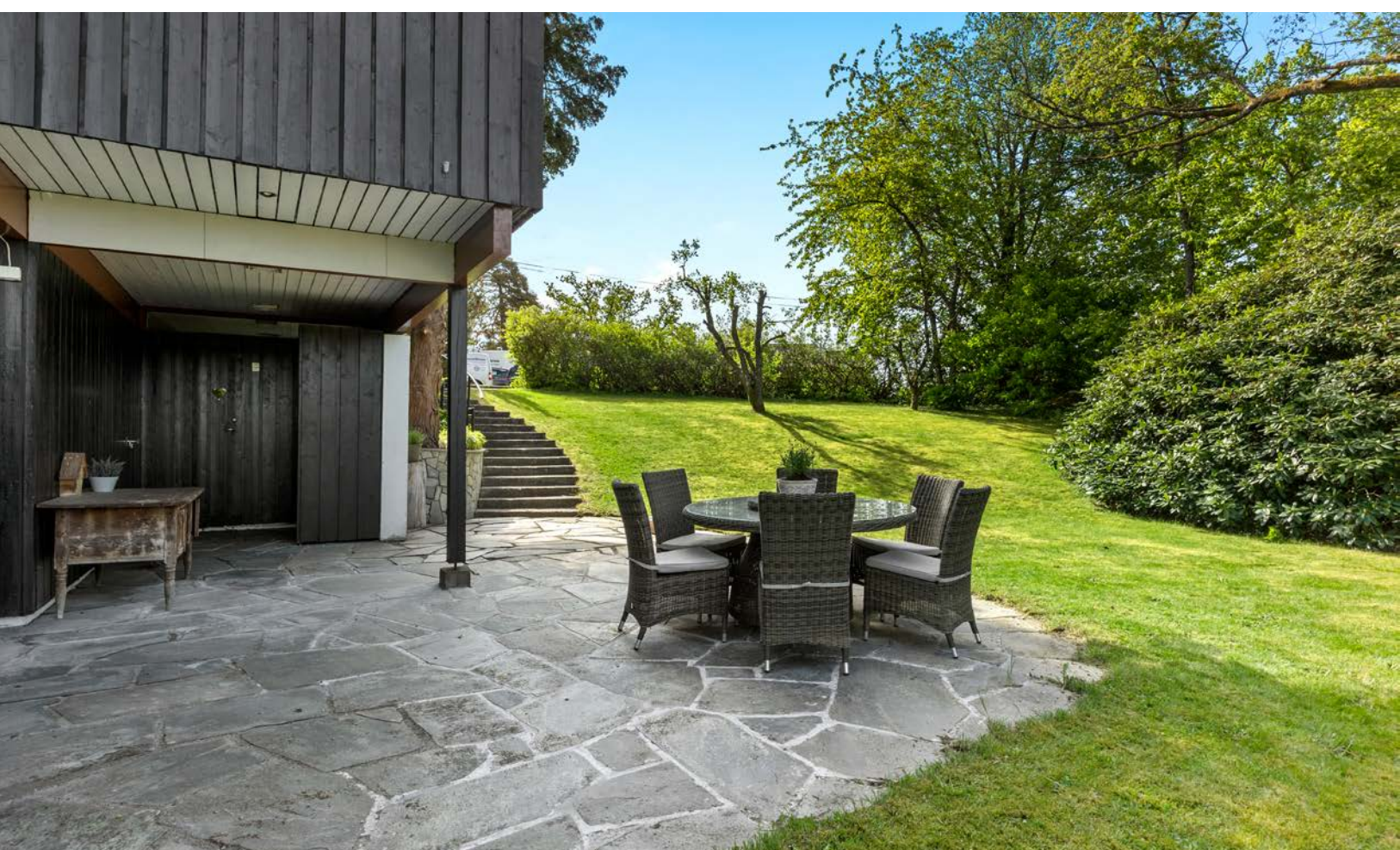
23.05.2025











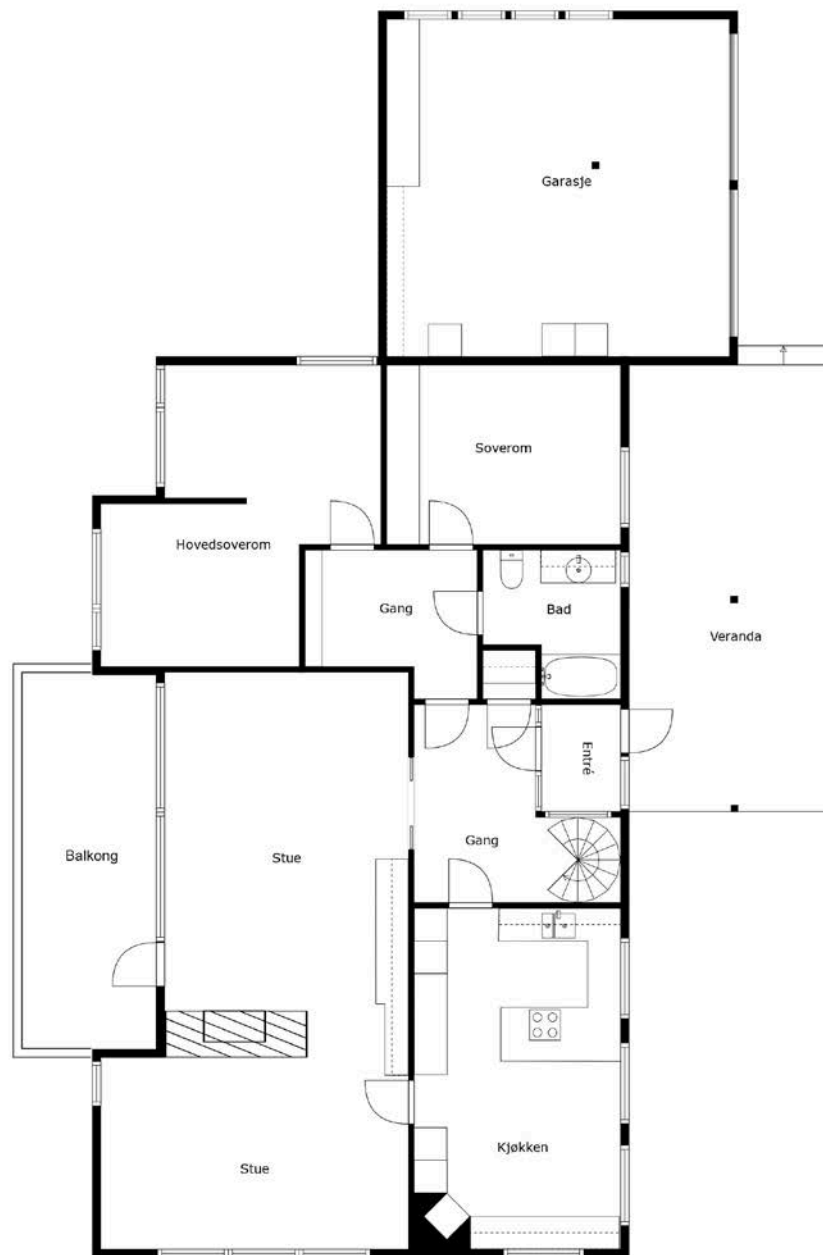


FOTO
et cetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















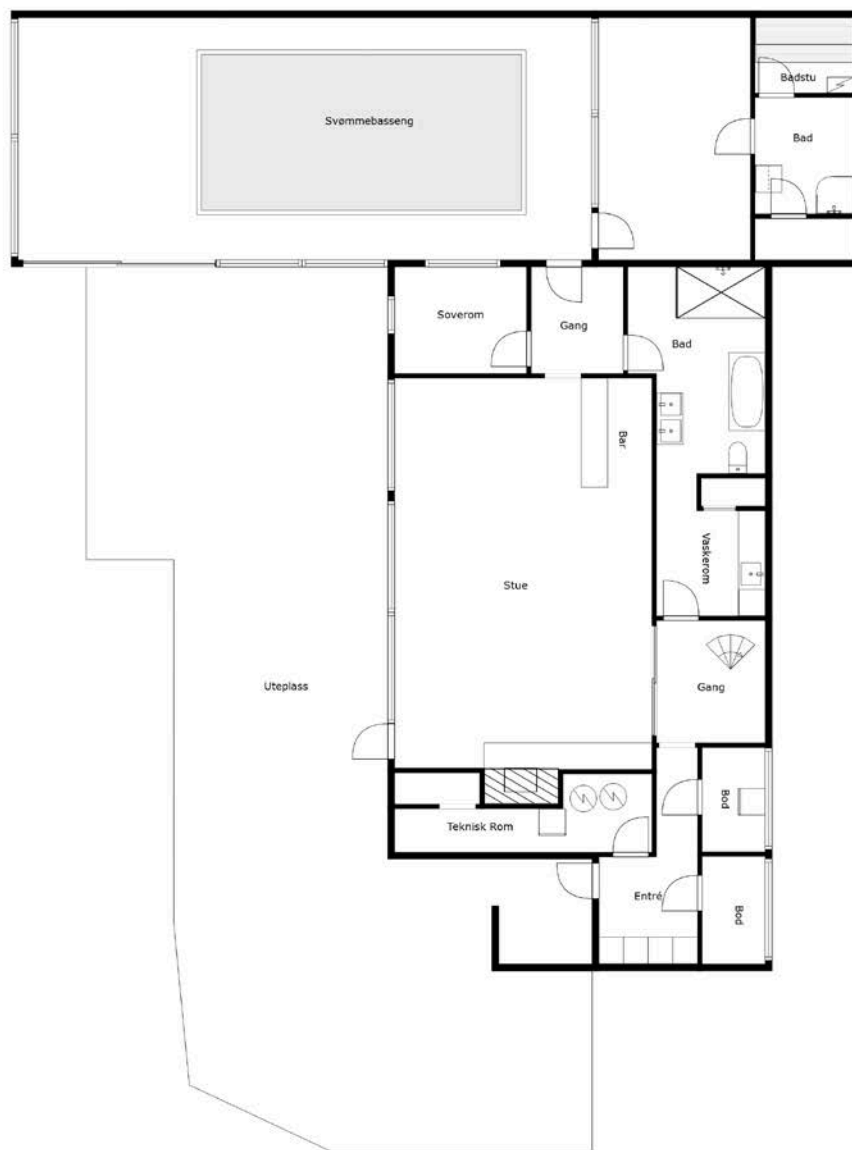


FOTO
etætera

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

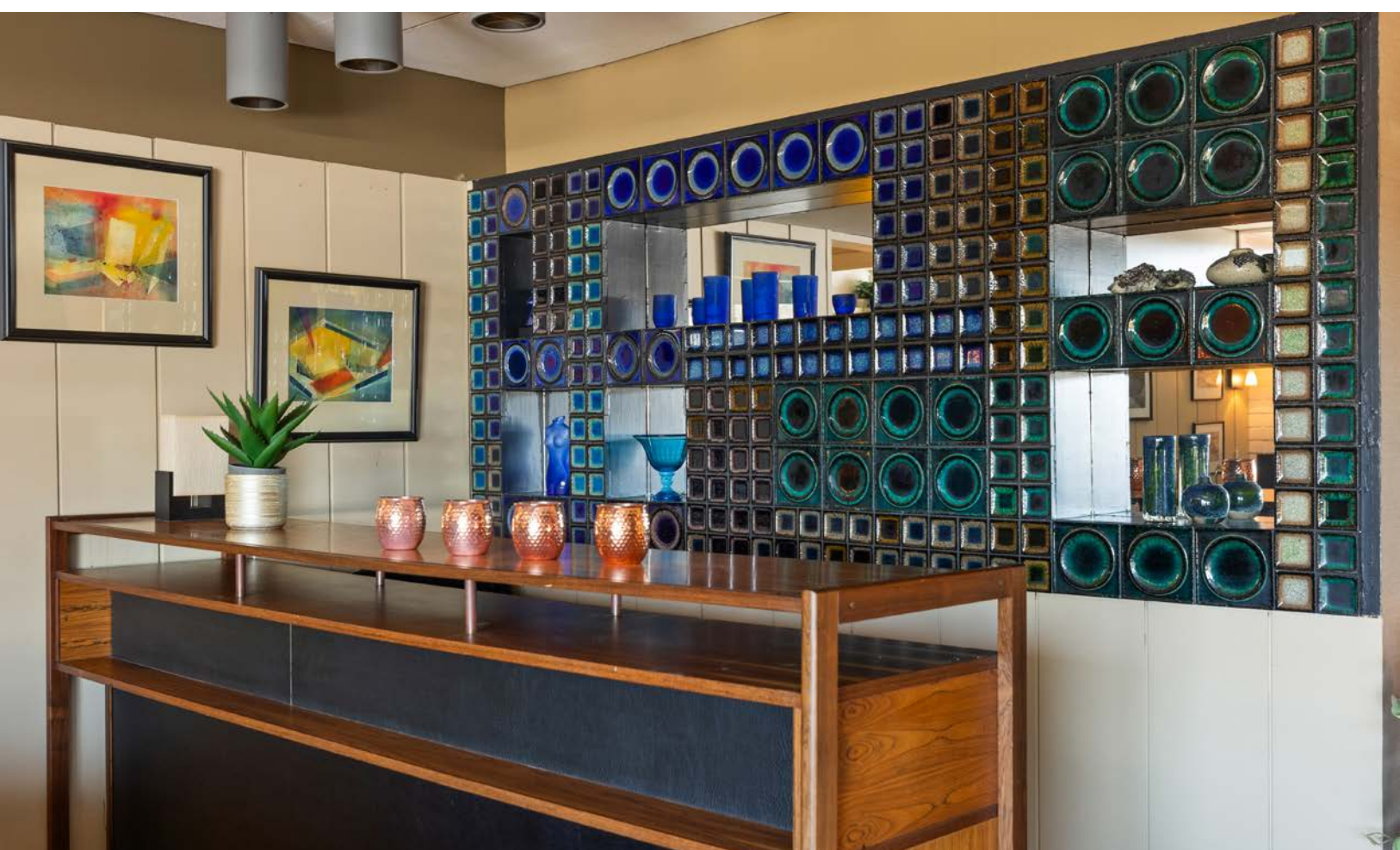
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





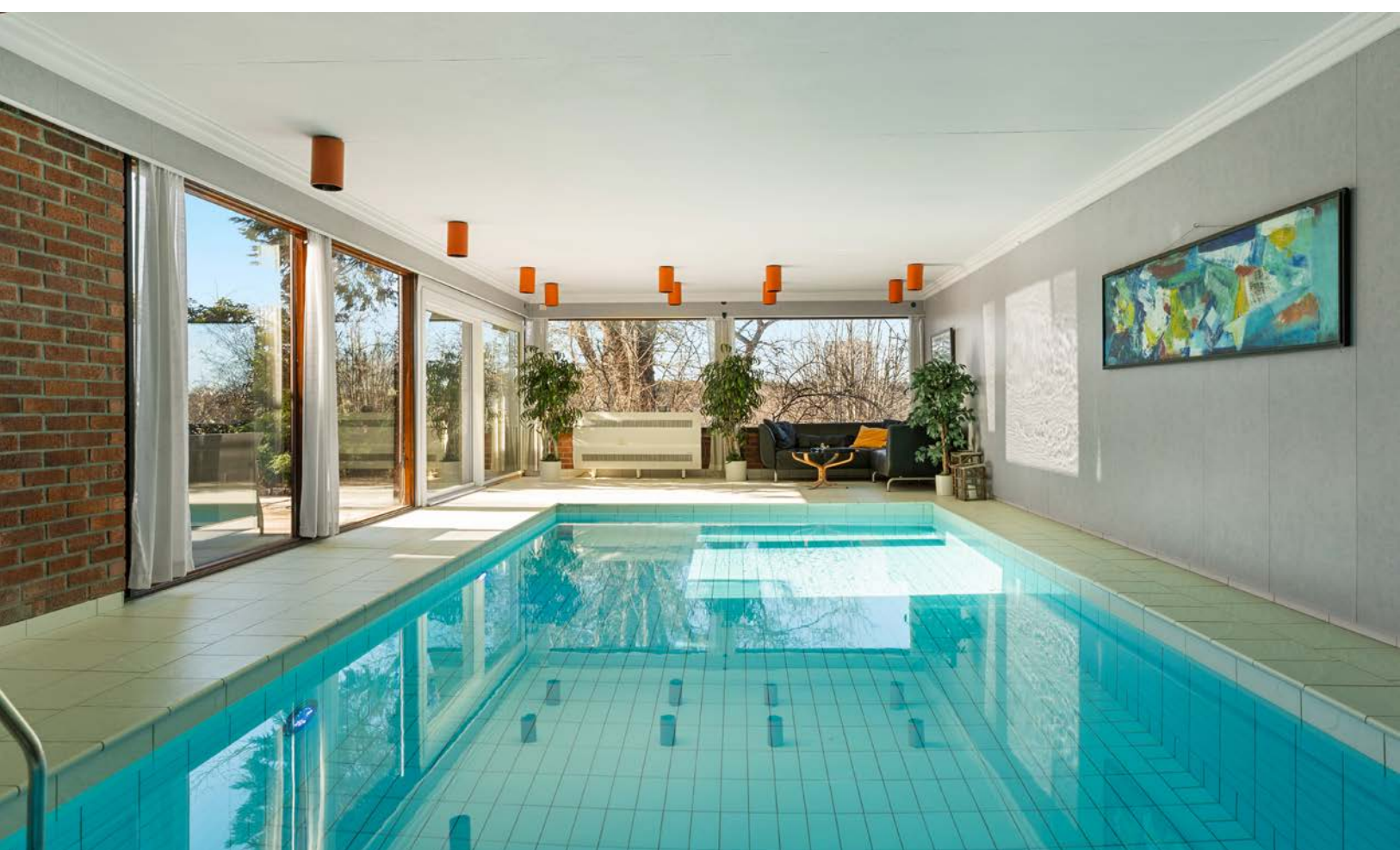






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Likollveien 14, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 61,61, bnr. 360,359, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 437 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 13324-1576

Referansenummer: DI4956

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med fin og sentral beliggenhet nordvest for Halden sentrum.

Boligen vurderes å være i generelt godt stand for alder, men det må påregnes behov for utbedringer på grunn av alder og slitasje på bygningsdeler.

Beskrivelse på dette fremkommer i tilstandsvurderingen i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset papp, ny i 2025 på den eldste delen av boligen, det er innvendige taknedløp via nye sluker på taket.

Ukjent alder på papp på tilbygget og på taket over garasje. Disse takene har renner med utvendig nedløp.

Takrenne og nedløp på garasje av aluminium.

Renne på tilbygg er bygget inn i gesims og har nedløp av aluminium.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning. Liggende kledning på enkelte deler av vegger og på gesimser.

Vegg mot sørvest er etterisolert med 5 cm og pålagt ny vindsperre og utlektet bordkledning etter befaringsdagen.

Deler av veggkonstruksjon i underetasjen har skallmur av teglstein.

Takkonstruksjonen er helt gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si noe om konstruksjon, isolasjon og luftingen på konstruksjonen utover det som er synlig fra utside og innvendig i boligen. Taket på den eldste delen er oppført med fall inn mot midten på taket og har avrenning via taksluker og innvendige nedløp. Tak på tilbygg og på garasje har fall til takrenner og utvendige nedløp. Det er laget ventiler i gesimser og lufting via spalter i kledning under takutstikk. Vinduer har i hovedsak 2 lags glass og malte trekarmen, de nye vindene på sørvest veggen har 3 lags glass.

Vinduene har varierende alder, noen av vinduene er fra opprinnelige byggeår, enkelte har nyere glass i opprinnelige karmen.

Hovedinngangsdør er i teak, balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, ytterdør i underetasjen har malte overflater og er kledd med bordkledning utvendig.

Balkongskyvedør i tilbygg har 2 lags glass og malte trekarmen med lakkert aluminiumskledning utvendig, døren er byttet i 2020.

Utkraget balkong med adkomst fra stue på 1 etasje.

Balkongen er utvidet med bjelker som er boltet fast i limtre bjelker fra opprinnelig byggeår, konstruksjonen er beregnet av ingeniør Grønberg og utført av AF gruppen.

Tetteskikt på balkong er utført med papptekking. Gulv er utført med impregnerte materialer som er lagt på tilfarere, rekkverk er utført med glass og lakkerte aluminiumsprofiler.

Terrasser på bakkeplan er i hovedsak utført med skifer, men også noe impregnerte materialer som er beiset.

Utvendig trapp til hovedinngang er utført i betong med skiferheller som overflate.

Trapper i terreng er utført med betong på nordøst side og på sørvest side av boligen.

Garasje har støpt gulv, yttervegger er kledd med stående malt bordkledning på utside og plater på innsiden.

Taket er tekket med papp som på boligen.

Garasjen har 2 stk vippeporter i tre og vinduer har enkle glass i malte trekarmen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt soverom og deler av det store soverommet der det er henholdsvis teppefliser og teppebelegg.

På vegger er det malt tapet på alle rom unntatt i vindfang og hall der det er finerte plater.

I himlinger er det malt tapet og malte plater.

Underetasje.

Det er parkett på gulv i stue og på soverommet, fliser i hall med trapp samt på boder og gang mellom soverom og stue, teppebelegg på gang ved ytterdør, belegg og betong overflate på teknisk rom. På vegger er det malt murpuss og noe malte plater på teknisk rom og boder, tapet og malt murpuss i stue, finerte plater i hall med trapp.

I himlinger er det malt tapet og malt panel.

Tilbygg med basseng.

Det er teppefliser på gulv i treningsrom, betongoverflate på teknisk rom, trefiberplater i badstue og fliser i bassengområde.

På vegger er det malt panel på treningsrom, malt murpuss/plater på teknisk rom og baderomsplater i basseng rom.

I himlinger er det malt panel og malte plater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

Gulv i underetasjen er støpt.

Etasjeskillet er opplagt på limtre bjelker som er synlige på sørvest og nordvest side av boligen, disse utsettes for vær og vind og er noe påvirket av dette.

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

Pipe av teglstein med tilkoblet åpen peis i stue på underetasjen og peis innsats på stue i 1 etasje.

Det ble tatt hull for fuktkontroll i innforet vegg mot grunnmur på garderobe/bad, målt 28,3 vektprosent fukt som medfører at det ligger til rette for utvikling av mugg og råteskader. Det er synlig mugg på bakside av panel. Vegg er dessuten isolert med 30mm isoporplate, isopor skal være tildekket av ubrennbare materialer eller minst 8mm murpuss på grunn av at denne utvikler farlig gass ved brann og tilfører ekstra brannenergi.

Spiral trapp, konstruksjon i stål med teppebelegg på trinn.

Innvendige dører har finerte dørblad, noen malte formpressede dørblad og noen malt fyllingsdører, karmen er malt/beiset og noe finerte karmen.

Enkelte dører har glass og dør mellom hall med trapp og stue i underetasjen har karmen og glassrammer av aluminium.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Badet ble renoverert i 2004 i følge opplysninger fra eier. Gjeldende teknisk forskrift er 1997-2010.

Det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall.

Det er plastsluk i rommet, ukjent tetteskikt, banemembran eller smøremembran.

Rommet er utstyrt med badekar med dusjvegg, toalett, og servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventiler i himling og vindu som

Beskrivelse av eiendommen

kan åpnes.

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

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Vaskerom

Rommet er renovert i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke fall til sluket.

Det er plastsluk i gulvet og synlig slukmansjett, tetteskikt utført med smøremembran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene.

Rommet er utstyrt med skapinnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med nedfelt rustfritt benkebeslag.

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Tiliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger.

Hulltaking derfor ikke mulig.

Bad i underetasje

Rommet er renovert i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke laget fall til sluket ved badekaret, men godt fall lokalt i dusjnisen som er nedsenket.

Det er slukrenne i dusjen og et rundt plastsluk ved badekaret.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med en glassvegg, badekar, veggmontert toalett og to servanter i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Tiliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger.

Hulltaking derfor ikke mulig.

Svømmebasseng

Det er opplyst at basseng bygget ble rehabilitert i 2005 og at det ble lagt nye fliser og montert nytt teknisk anlegg i 2022.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene som ble utført.

Gjeldende teknisk forskrift er 1965 da bygget ble oppført.

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Bassenget var fylt med vann på befaringsdagen, inspeksjon av selve bassenget derfor ikke mulig.

Sluk av stål, ukjent alder.

Det er ikke opplyst eller kjent hvilken membran/tetteskikt som er i bassenget og på gulvarealer rundt bassenget.

Det er opplyst at det er lagt nye fliser i 2008 og i 2022, men det er ut fra opplysninger ikke lagt ny membran da.

Det er installert duk for tildekking av bassenget.

Det er installert avfukter anlegg, ventiler i vegg for ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Det er ingen steder det kan tas hull for fuktkontroll.

Bad ved basseng.

Badet ved bassenget er ut fra opplysninger fra byggeåret 1974, det finnes ingen opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene. Rommet må renoveres.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i vegg mot grunnmur og i vegg mot dusjsone.

Det ble målt 28,3 vektprosent i vegg mot grunnmur og 17,1 vektprosent i vegg mot dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er ombygd og ny innredning montert i 2023.

Innredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med kompositt benkebeslag.

Det er installert kjølehjørne, fryseskap, vinskapp, to stk stekeovner hvorav den ene også kan brukes som microovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Avtrekk via integrert ventilator i koketopp, kullfilter system.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er bygd i nordøstre hjørne under garasjen.

Det er ikke kjent når rommet ble etablert.

Det er panel på vegger og himling, trefiberplater på gulv.

Oppvarming med elektrisk ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør til kjøkken og våtrom i tilbygget, og rør i rørsystem på nytt bad og vaskerom i underetasjen samt bad på 1 etasje.

Rør i rørsystem for underetasjen er nytt da våtrommene ble renovert i 2020, rør i rørsystem for bad på 1 etasje er fra 2004 da badet ble renovert, kobberør har varierende alder, noe må påregnes er fra byggeårene 1965 og 1974.

Synlige avløpsrør er utført med malmrør fra byggeåret 1965 og nyere plastrør som er montert da kjøkken og våtrom ble renovert. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/himling på enkelte rom og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk i vaskerom og renovert bad på underetasjen.

Det er borret energi brønner 1 stk 225m og 2 stk 165 meter dype.

Veske fra brønner er tilkoblet varmepumpeanlegg på 18Kw som driftes elektrisk.

Anlegget har stor kapasitet for å varme opp bassenget i tillegg til varme i boligen og varmt forbruksvann.

Det er vannbåren varme i gulv på gang og bad samt vaskerom i underetasjen.

Vannbåren oppvarming for øvrig via radiatorer, radiatorer er av eldre type, ukjent om disse er byttet eller om de er fra byggeårene.

230 volt elektrisk anlegg som i hovedsak er sikret med

automatsikringer, skrusikringer i skap på teknisk rom for basseng.

Anlegget har 63A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 2 stk 20A, 2 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Varmepumpe anlegget har egen måler og sikringsskapet med eget inntak på 63A. Her ble alt skiftet samtidig med

varmepumpeanlegget. Det er også installert egen omformer fra 230V til 400V på dette anlegget.

Skap på teknisk rom for basseng har skrusikringer, kursoversikt ikke funnet i dette skapet som er originalt fra byggeåret 1974.

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke synlig fuktsikring på utside av grunnmuren, normalt på oppføringstiden 1965 ble det smurt på asfalteremulsjon, usikkert om dette er løsningen her, i så fall er den avsluttet under terreng.

Det er ikke mulig å si noe om dreneringen og tilstand på denne, kan kun baseres på innvendige forhold på rom under terreng.

Grunnmur er oppført i betong som er pusset og malt.

Eiendommen ligger i terreng som skråer mot nordvest.

Utvendig vann og avløpsanlegg av ukjent type rør og alder. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 9 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endret noe på planløsninger i begge etasjer.

1 Etasje: Vegg mellom kjøkken og vaskerom er fjernet, innvendig trapp er flyttet, vegg mellom toalettrom og bad er fjernet, vegg mellom to av soverommene er fjernet slik at det nå kun er to soverom på etasjen, deler av gangen er også tatt inn i det store soverommet. Dette er ikke søknads pliktige endringer. Endring av plassering vinduer og størrelse på vinduer er søknads pliktige endringer.

U etasje: Det er endringer på planløsningen ved at trapp er flyttet, det er etablert et teknisk rom på sørvest ende av boligen, disponibelt areal er ombygget til stue, soverom, bad og vaskerom. Det anbefales å få laget tegninger som stemmer overens med faktiske forhold og få få dagens planløsning godkjent hos kommunen.

Størrelse på vinduer i stue på underetasjen er endret, dette er søknads pliktige endringer.

Uthus

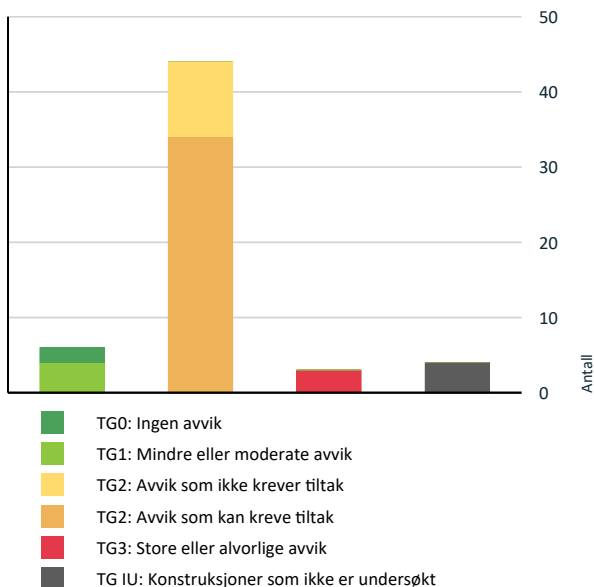
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Det fremkommer ikke om det er søkt om byggetillatelse i dokumentert mottatt av kommunen.

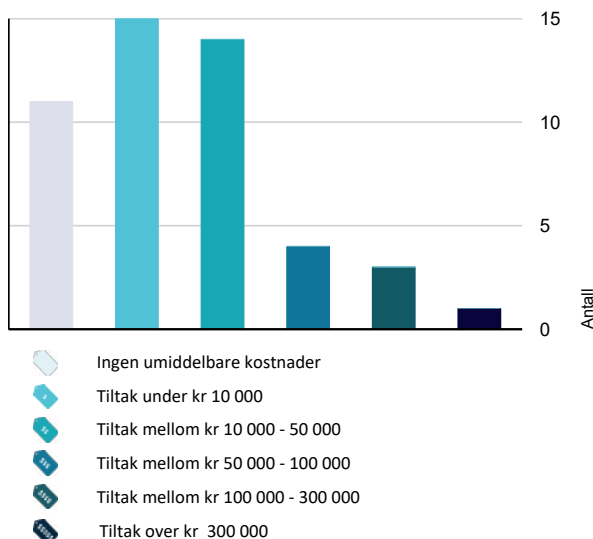
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Normale bruksmerker og slitasje er ikke kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

! Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Svømmebasseng > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1965

Kommentar
Årstall er hentet på tegninger.

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeårene 1965 og 1974 da tilbygget med basseng ble oppført.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet vinduer på sørvest side i spisestue. Etter isolert vegg utvendig og lagt ny bordkledning.
2023	Modernisering	Byttet glass i fastkarmvinduer på stue i underetasjen.
2023	Modernisering	Ombygd kjøkken, opprinnelig vaskerom er innlemmet i kjøkken rommet og det er montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvite varer. Fornyng på deler av det elektriske anlegget.
2022	Modernisering	Lagt nye fliser i bassengområde og byttet teknisk utstyr til basseng.
2020	Modernisering	Renovert bad og vaskerom i underetasjen. Montert ny balkongskyvedør i tilbygg. Borret energibrønner og montert nytt varmeanlegg med varmepumpe tilkoblet energibrønner.
2017	Ombygging	Utvidelse av balkong . Montert ny terrasse markise med fjernbetjening.
2002	Modernisering	Byttet vinduer med glidehengsler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveiset papp, ny i 2025 på den eldste delen av boligen, det er innvendige taknedløp via nye sluker på taket. Ukjent alder på papp på tilbygget og på taket over garasje. Disse takene har renner med utvendig nedløp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tekkingen på garasje og skjermtak over ytterdør er sterkt mosegrodd og tak på tilbygget er noe mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Det ble funnet en skade på pappteakingen på skjermtaket over ytterdøren, hull i pappen, vil medføre risiko for lekkasje og skade på underliggende konstruksjon.

Det er ikke etablert overløp på taket med taksluker, dette medfører risiko for at vann kan demmes opp om sluker går tett med risiko for lekkasjer og økt vektbelastning på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekingen bør rengjøres og kontrolleres ytterligere i forbindelse med dette.

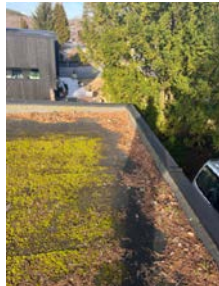
Hull i pappen må utbedres.

Overløp må etableres for å lukke avviket.

Taksluker må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tak over garasjen er sterkt mosegrodd.



Luftelhatt fra byggeåret, noe rustet



Hull i pappen på skjermtaket.



Tak på tilbygg noe mosegrodd.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp på garasje av aluminium.
Renne på tilbygg er bygget inn i gesims og har nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rustdannelse på sokkel beslaget på pipen.
Takrenne på tilbygget er innebygd i gesimsen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Renne på tilbygget bør kontrolleres ytterligere og rengjøres jevnlig, det kan oppstå lekkasjer som er vanskelig å se da rennen er innebygd.
Kostnad for ytterligere kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rust på sokkelbeslag på pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med stående malt bordkledning. Liggende kledning på enkelte deler av vegger og på gesimser.

Vegg mot sørvest er etterisolert med 5 cm og pålagt ny vindsperre og utlektet bordkledning etter befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Deler av veggkonstruksjon i underetasjen har skallmur av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det var enkelte kledningsbord med råteskader på nordøst side av tilbygget og på gesims på sørøst side, dette er utbedret etter befaringen i følge eier. Det er noe sprekker på enkelte kledningsbord, det må påregnes behov for noe utskifting på sikt.

Det er lite lufting bak kledningen da det er montert lusinger mellom påbordene som tetter helt, medfører økt risiko for råteskader på kledning og konstruksjon.

Det er kort avstand fra underkant av kledning til terreng/terrasse, det medfører økt slitasje og risiko for råteskader på kledningen, krever også hyppig vedlikehold for å unngå skader.

Det ble ikke funnet drenerings åpninger i bunn på skallmur av tegl, dette medfører at vann som driver inn bak skallmuren ikke kan renne ut og det kan oppstå råteskader i veggen bak muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør gjøres tiltak for å bedre luftingen bak kledningen. Ved utskifting av kledning må det lages tilfredsstillende lufting og avstand fra underkant av kledning til terreng/terrasse bør økes.

Det bør undersøkes ytterligere hvordan veggen med skallmur er utført for å se om det har oppstått skade på vegg bak skallmuren, drenerings åpninger bør etableres, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke tilfredsstillende lufting bak kledningen



Skallmur uten dreneringsåpninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er helt gjenbygget og det er derfor ikke mulig å si noe om konstruksjon, isolasjon og luftingen på konstruksjonen utover det som er synlig fra utside og innvendig i boligen. Taket på den eldste delen er oppført med fall inn mot midten på taket og har avrenning via taksluker og innvendige nedløp. Tak på tilbygg og på garasje har fall til takrenner og utvendige nedløp. Det er laget ventiler i gesimser og lufting via spalter i kledning under takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innvendige nedløp er en risiko løsning med hensyn til lekkasjer på rør og kondensproblemer om dette ikke er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det var ingen tegn til skader som indikerer at det er problemer med kondens eller lekkasjer noen steder på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer har i hovedsak 2 lags glass og malte trekarmer, de nye vindene på sørvest vegg har 3 lags glass.

Vinduene har varierende alder, noen av vinduene er fra opprinnelig byggeår, enkelte har nyere glass i opprinnelige karmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er ikke montert beslag over og under vindu i vegg med teglstein, medfører risiko for at vann trenger inn i vegg.

På befaringsdagen var det mangler/ dårlige glasslister på flere vinduer på tilbygget med basseng, dette er utbedret etter befaringen i følge eier, karmen har fått noe skade på grunn av dette.

Det er merket etter fukt på vindus foring på kjøkken og merket etter kondensvann på vindu i spisestue. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmen og glassrammer.

Glassfelt ved ytterdør har enkelte glass med sprekker, glassene må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglene må utbedres for å lukke avviket, det bør spesielt sees på tetting rundt vindu i teglvegg.

Montering av vegg ventiler for bedre ventilering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Merket etter fukt på vindu i kjøkken



Merket etter kondensvann



Det er ikke montert beslag over og under vindu

Dører

Hovedinngangsdør er i teak, balkongdører har malte overflater og 2 lags glass, ytterdør i underetasjen har malte overflater og er kledt med bordkledning utvendig.

Balkongskyvedør i tilbygg har 2 lags glass og malte trekarmen med lakkert aluminiumskledning utvendig, døren er byttet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er ikke montert beslag under balkong skyvedøren og på ytterdørene.

Enkelte dører er noe slitt på utside og trenger vedlikehold, balkongdører har en hevefunksjon, mekanismen er noe slitt.

Pakninger på ytterdører og balkongdører er slitt og bør byttes, pakninger på ytterdør i underetasje mangler delvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres nye pakninger der disse er dårlige.

Montere beslag der dette mangler og utføre utvendig vedlikehold med overflatebehandling og vedlikehold på heve mekanismen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ytterdør på 1 etasjen er noe overflate slitt, ikke montert beslag under døren.



Pakninger på ytterdør i underetasjen er i dårlig stand. Ikke montert beslag under døren.



Det er ikke montert beslag under balkongskyvedøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong med adkomst fra stue på 1 etasjen.

Balkongen er utvidet med bjelker som er boltet fast i limtre bjelker fra opprinnelig byggeår, konstruksjonen er beregnet av ingeniør Grønberg og utført av AF gruppen.

Tetteskikt på balkong er utført med papptekking. Gulv er utført med impregnerte materialer som er lagt på tilfarere, rekkverk er utført med glass og lakkerte aluminiumsprofiler.

Terrasser på bakkeplan er i hovedsak utført med skifer, men også noe impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tetteskikt på balkong kan ikke vurderes da denne er under gulvbordene.

På terrasse med tregulv er det noe slitasje og sprekker på gulvbordene.

Konsekvens/tiltak

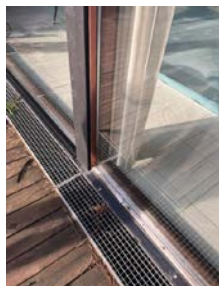
- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av enkelte gulvbord og overflatebehandling.

Tetteskikt på balkong bør undersøkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

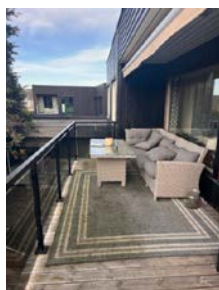
Tilstandsrapport



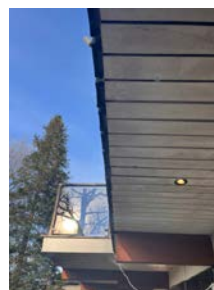
Terrasse



Terrasse



Utkraget balkong



Utkraget balkong

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang er utført i betong med skiferheller som overflate.
Trapper i terreng er utført med betong på nordøst side og på sørvest side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

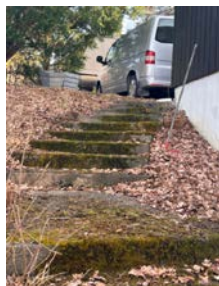
Det blir montert rekkverk/håndlist på trapp til hovedinngang før salg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Nordøst side



Sørvest side



Hovedinngang

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje har støpt gulv, yttervegger er kledt med stående malt bordkledning på utside og plater på innsiden. Taket er tekket med papp som på boligen. Garasjen har 2 stk vippeporter i tre og vinduer har enkle glass i malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen var lagret helt full på befaringsdagen, full inspeksjon av denne derfor ikke mulig. Masser utenfor port har seget noe, det må foretas tiltak med oppfylling.

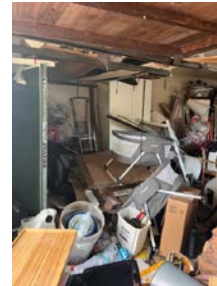
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas en kontroll for mangler når garasjen er ryddet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Noe utsiging av masser ved port.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt soverom og deler av det store soverommet der det er henholdsvis teppefliser og teppebelegg.

På vegger er det malt tapet på alle rom unntatt vindfang og hall der det er finerte plater.

I himlinger er det malt tapet og malte plater.

Underetasje.

Det er parkett på gulv i stue og på soverommet, fliser i hall med trapp samt på boder og gang mellom soverom og stue, teppebelegg på gang ved ytterdør, belegg og betong overflate på teknisk rom.

På vegger er det malt murpuss og noe malte plater på teknisk rom og boder, tapet og malt murpuss i stue, finerte plater i hall med trapp.

I himlinger er det malt tapet og malt panel.

Tilbygg med basseng.

Det er teppefliser på gulv i treningsrom, betongoverflate på teknisk rom, trefiberplater i badstue og fliser i bassengområde.

På vegger er det malt panel på treningsrom, malt murpuss/plater på teknisk rom og baderomsplater i basseng rom.

I himlinger er det malt panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var på befaringsdagen glipper i parkett skjøter og sprekker og skade i himlingen samt noe gjenstående listverk på kjøkkenet, rommet er renover i 2024, dette blir utbedret før salg i følge eier.

Det er diverse normale slitasje merker på overflater rundt om i boligen, gjelder spesielt gulv, men også noe på vegger, parkett på det store soverommet er delvis fjernet og det er en løs gulvlist. Gulvlist dekker ikke inn på parkett i gang ved soverom og gerikt på dør til soverom er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes behov for overflate oppussing i enkelte rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

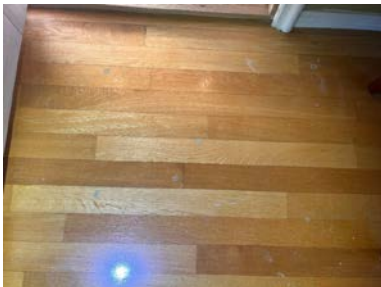
Tilstandsrapport



Fjernet parkett på soverom



Gulvlist dekker ikke inn på parkett, gerikt for kort.
Gang ved soverom



Merker på parkett

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.
Gulv i underetasjen er støpt.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik i spisestue målt i hele rommet utgjør 20mm.

Planavvik i stue målt i hele rommet utgjør 30mm.

Planavvik på kjøkken målt i hele rommet utgjør 18mm.

Planavvik i gang og hall med trapp målt i hele rommet utgjør 15mm, her er det også planavvik på 15mm på en lengde på under 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskillet er opplagt på limtre bjelker som er synlige på sørvest og nordvest side av boligen, disse utsettes for vær og vind og er noe påvirket av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Limtre bjelken som ligger under yttervegg langs sørøst side er noe sammenklemt over søylepunktet på hjørne mot vest, søyler er også noe skjev.

Dette indikerer at bjelken har tatt noe skade og det bør gjøres tiltak for å hindre at det blir ytterligere skade.

Endre på bjelkene er ikke beskyttet med annet enn overflatebehandling, dette vil på sikt medføre råteskader.

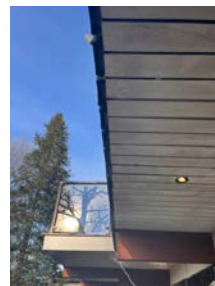
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak med å beskytte bjelkene, enten med et beslag eller trekledning med lufting bak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bjelke er noe sammenklemt og søyle er skjev.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe og ildsted

Pipe av teglstein med tilkoblet åpen peis i stue på underetasjen og peis innsats på stue i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført tilsyn eller feiing på anlegget siden 2002 i følge opplysninger fra brannforebyggende enhet.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Tilsyn og feiing på anlegget bør bestilles og utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



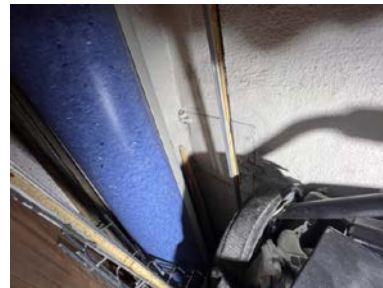
Sprekk i ildfast stein i ovn på 1 etasje



Peis innsats 1 etasje



Åpen peis i underetasje



Sotluke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble tatt hull for fuktkontroll i innforet vegg mot grunnmur på garderobe/bad, målt 28,3 vektprosent fukt som medfører at det ligger til rette for utvikling av mugg og råteskader. Det er synlig mugg på bakside av panel. Veggene er dessuten isolert med 30mm isoporplate, isopor skal være tildekket av ubrennbare materialer eller minst 8mm murpuss på grunn av at denne utvikler farlig gass ved brann og tilfører ekstra brannenergi.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er isolert med isopor mot grunnmuren, slik isolasjon skal tildekkes med ubrennbar plate eller puss. Ved brann gir denne type isolasjon giftige gasser og tilfører ekstra energi til brannen.

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sørøst i underetasjen - 28,3 vektprosent ansees som godt over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppført gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppført gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk som trolig er årsaken her.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt, innvendig vegg kledning mot grunnmur må rives i garderobe/bad og i badstue i forbindelse med dette. Gjenoppbygging anbefales utført med materialer som ikke påvirkes av fukt, dagens isolering må fjernes eller beskyttes av ubrennbare plater eller murpuss. Kostnad for gjenoppbygging er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mugg på bakside av panel i hull på vegg mot grunnmur.



Fuktkontroll i vegg mot grunnmur på garderobe/bad i tilbygg, isopor på vegg bak panel.



Synlige merker etter fukt på panel i badstue og fuktnivå som tilsier at det kan være skader bak panel.



Fuktkontroll under trapp i underetasjen, måling viser 9,3 vektprosent på bakside av veggplate, defineres som tørt.

TG 2 Innvendige trapper

Spiral trapp, konstruksjon i stål med teppebelegg på trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist andre avvik:

Åpninger mellom trinn og åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagens krav, fri bredde i trappen er ca 68 cm. Avvik medfører økt risiko for fallskader og bredde på trappen gjør at den er lite brukervennlig.

Konsekvens/tiltak

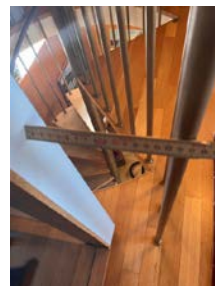
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



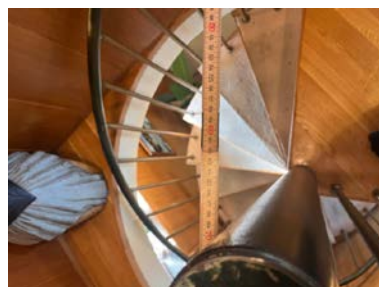
For store åpninger mellom trinn



For store åpninger i rekkverk



For store åpninger i rekkverk



Smal trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har finerte dørblad, noen malte formpressede dørblad, noen dørblad og karmen i eik og noen malt fyllingsdører, karmen er malt/beiset og noe finerte karmen.

Enkelte dører har glass og dør mellom hall med trapp og stue i underetasjen har karmen og glassrammer av aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Skyvedør mellom hall og stue på 1 etasjen tar i gulvet.

Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering.

Dør mellom hall og stue i underetasjen er noe tung å bevege, må justeres.

Dørblad mellom tilbygg og opprinnelig bolig i underetasjen er noe fuktskadet.

Det er noe bruksmerker og slitasje på enkelte dørblad og karmen.

Dørkarm mellom nytt bad og gang har noe merker etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

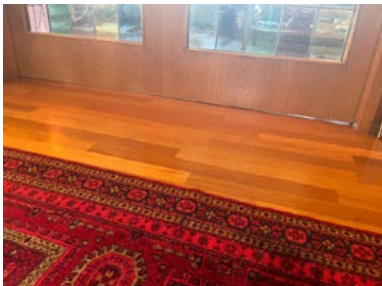
Dører som tar i karm/gulv må justeres.

Dør til tilbygg må byttes.

Det må påregnes noe overflate behandling på enkelte dører og karmen generelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Dørblad tar i gulvet på grunn av en kul i gulvet.



Bruksmerker på dørblad.



Bruksmerker på karmen.



Fuktskade på dør til tilbygg.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoverert i 2004 i følge opplysninger fra eier. Gjeldende teknisk forskrift er 1997-2010. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet må renoveres på grunn av at det ikke er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

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

Det er ikke fall til sluket, stedvis motfall.

Det er flere fliser med sprekk og det er sprekk i elastisk fuge i våtsone under badekar.

Det er ikke mulig å fastslå om det er etablert oppkant under dør på minst 25mm.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må fallforhold utbedres, det medfører en renovering av hele rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fliser med sprekk



Fliser med sprekk

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, ukjent tettesjikt, banemembran eller smøremembran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må renoveres for å tilfredsstille krav til våtrom på grunn av at det ikke er fall til sluket(motfall på deler av gulvet)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ikke synlig slukmansjett



Sprekk i elastisk fuge

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar med dusjvegg, toalett, og servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalett sisternen bruker noe lang tid på å fylle seg opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør undersøkes om det er noe feil på denne.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventiler i himling og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

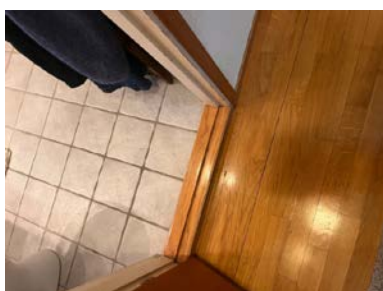
Naturlig ventilering og manglende tilluft medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebeholder til badekar uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er renoveret i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke fall til sluket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at 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 ikke etablert fall til sluket, om det oppstår vannlekkasje vil vann kunne renne ut på hele gulvet, høydeforskjell sluk til underkant av dørterskel er under 15mm.

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

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en vanntett oppkant under døren på minst 15mm.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulvet og synlig slukmansjett, tettesjikt utført med smøremembran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran arbeidene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran arbeidene.

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Det bør undersøkes ytterligere om vedrørende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, eventuelt innhente bilde dokumentasjon på hvordan dette er utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk med synlig slukmansjett.



Rørgjennomføringer i vegg



Rørgjennomføringer i vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skapinnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med nedfelt rustfritt benkebeslag.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkebeslag er ikke skikkelig fastmontert i benkeplaten, dette medfører økt risiko for fuktskader på benkeplaten. Det er noe fuktsvelling på skapskrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Benkebeslaget må festes skikkelig og det bør foretas utbedringer på skapskoget slik utvikling av fuktsvelling ikke fortsetter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Benkebeslaget er ikke skikkelig fastmontert



Fuktsvelling på skapskrog

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vifte i vegg på bad, trekker også fra vaskerommet.



Dør med anslagsterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger. Hulltaking derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

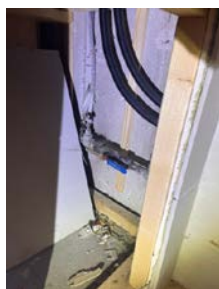
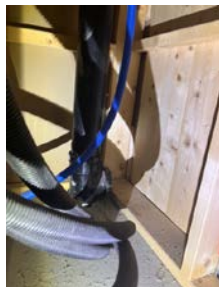
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger uten å finne tegn til fukt.

Hulrom mellom bad og vaskerom også inspisert uten tegn til fukt eller skader.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Rommet er renoverert i 2020 i følge eier. Gjeldende teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

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 det som defineres som våtzone over badekar og har trekarmer som kan påvirkes av fukt.

Ramme på fordelerskap er ikke montert.

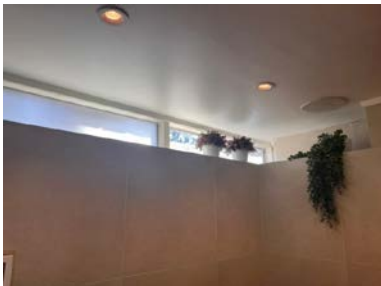
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

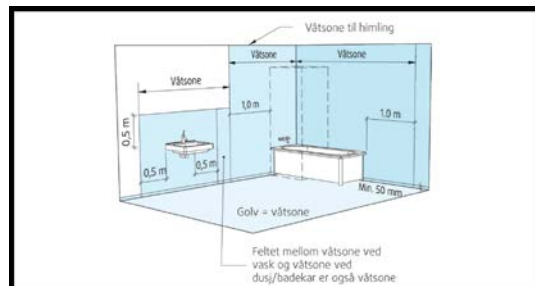
Vinduskarmer må overflatebehandles med våtromsmaling.

Ramme på fordelerskap må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtzone



Omfang våtzone



Ramme på fordelerskap ikke montert

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke laget fall til sluket ved badekaret, men godt fall lokalt i dusjnisen som er nedsenket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fall på gulvet mellom slukrenne og vegg og gulv overflaten i dusjnisen er utført med stein og har en ujevn overflate som medfører at det blir liggende noe vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Viktig å benytte avtrekk i rommet for utlufting av fuktig luft som følge av vanndamp når gulvet tørker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne i dusjen og et rundt plastsluk ved badekaret. Tettesjikt er utført med smøremembran uten dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med en glassvegg, badekar, veggmontert toalett og to servanter i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Det er mulig å se på baksiden av sisternen via luke i vegg på vaskerommet, det er ikke noen for tettesjikt i dette hulrommet, en lekkasje fra toalett vil medføre at vann kan trenge ned og inn under membranen og at dette kan pågå en tid før dette blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak slik at eventuelt lekkasje eller kondensvann ikke kan trekke ned i betonggulvet og under membranen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hulrom bak det vegg monterte toalettet



Ikke dreksåpning under toalett

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen. Dørkarm er noe fukt påvirket.

Konsekvens/tiltak

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

Døren bør løftes litt opp fra gulvet og gerikter kuttes med litt avstand fra gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Anslagsterskel, karm er påvirket av fukt.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom der det er vanninstallasjoner er våtrom og yttervegger. Hulltaking derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger uten å finne tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Generell

Det er opplyst at basseng bygget ble rehabilitert i 2005 og at det ble lagt nye fliser og montert nytt teknisk anlegg i 2022. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene som ble utført. Gjeldende teknisk forskrift er 1965 da bygget ble oppført. Rommet oppvarmes med varmekabler i gulv og tørkemaskin/avfukter.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2005

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
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er benyttet plast bak baderomsplatene, denne type plater fungerer som dampsperre og det skal da ikke monteres plast/dampsperre bak disse. Det er ikke damp tett i overgang sokkelflis/veggplate.

Avvikene kan medføre skader på veggen.

Vinduer på sørvest vegg er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

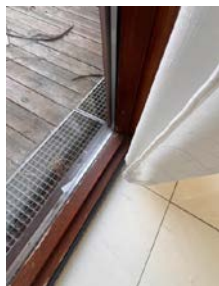
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør undersøkes ytterligere om det har oppstått skade på vegger på grunn av dobbelt lag med dampsperre og manglende dampsperre i overgang gulv vegg.

Kostnad for overflatebehandling av vinduer i våtsone samt undersøkelse av vegg medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone har beiset karm.



Plast bak baderomsplater.



Overgang gulv/ vegg er ikke dampstett.

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.
Bassenget var fylt med vann på befaringsdagen, inspeksjon av selve bassenget derfor ikke mulig.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er en del fliser med hulrom/bom rundt om i lokalet og det ble funnet en flis med sprekk.

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

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

Det er stedvis motfall på gulvet rundt bassenget, vannet renner ikke inn mot bassenget, men ut mot vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det anlegges fall på gulvet slik at vann ledes til bassenget.

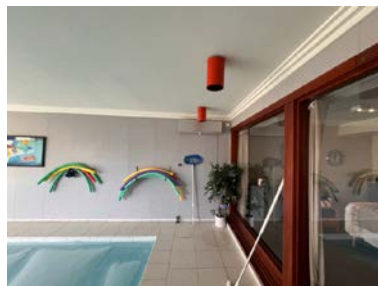
Flis med sprekk må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i flis



Fall mot vegg



Fall mot vegg

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av stål, ukjent alder.

Det er ikke opplyst eller kjent hvilken membran/tettesjikt som er i bassenget og på gulvarealer rundt bassenget. Det er opplyst at det er lagt nye fliser i 2008 og i 2022, men det er ut fra opplysninger ikke lagt ny membran da.

Vurdering av avvik:

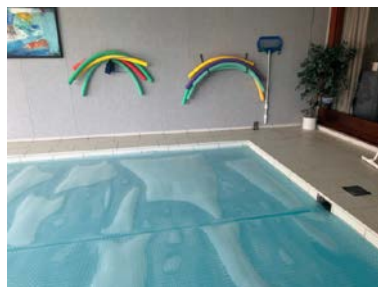
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Basert på alder må det forventes behov for tiltak på relativt kort sikt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er installert duk for tildekking av bassenget.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Ventilasjon

Det er installert avfukter anlegg, ventiler i vegg for ventilering.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft til rommet medfører at avfukter anlegget ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er bør monteres ventiler i dør for tilstrekkelig tilluft til rommet når avfukter går. Tilluft som ikke kommer utenfra.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ingen steder det kan tas hull for fuktkontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Badet ved bassenget er ut fra opplysninger fra byggeåret 1974, det finnes ingen opplysninger eller dokumentasjon på arbeidene.

Vurdering av avvik:

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

Basert på alder og tilstand med muggdannelse på bakside av panelkledning og muggdannelse i vegg mellom dusj og garderobe vurderes det at badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det er ikke kjent om det er benyttet noen for tetteskikt under fliser på gulvet og sokkelfliser er lagt på utside av veggplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Eldre sluk, det mangler plugg sluket.



Fukt i vegg mot grunnmur



Fukt i vegg mot dusjsone.



Sokkelfliser på utside av veggplater i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i vegg mot grunnmur og i vegg mot dusjsone.
Det ble målt 28,3 vektprosent i vegg mot grunnmur og 17,1 vektprosent i vegg mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det er fuktnivå i vegger som legger til rette for utvikling av muggsopp, noe det også er påvist.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Målt på bakside av panel i vegg mot dusjsone.



Målt i vegg mot dusjsone.



Målt i veggpanel mot grunnmur.



Målt på bakside av panel i vegg mot grunnmur.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er ombygd og ny innredning montert i 2023.

Innredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med kompositt benkebeslag.

Det er installert kjølehyrne, fryseskap, vinskap, to stk stekeovner hvorav den ene også kan brukes som microovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er ikke montert luft rist i sokkel under fryseskapet, mulig lufting er i varetatt på annet vis, må undersøkes ytterligere med Kjøkkenleverandør.

Det er merket etter fukt på skapskrog under benkebeslaget, trolig en liten lekkasje fra avløpet.

Konsekvens/tiltak

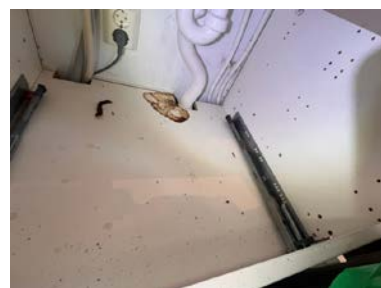
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avløpet må utbedres og det bør undersøkes om lufting av fryseskapet er ivaretatt slik det er montert nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke montert luft rist under fryseskapet



Merker etter fukt i bunn på skapskrog under benkebeslaget.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via integrert ventilator i koketopp, kullfilter system.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekksheite med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avtrekks luften føres ut gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue er bygd i nordøstre hjørne under garasjen.

Det er ikke kjent når rommet ble etablert.

Det er panel på vegger og himling, trefiberplater på gulv.

Oppvarming med elektrisk ovn.

Vurdering av avvik:

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

Det ser ikke ut for at rommet er korrekt oppbygd som rom i rommet.

Det er tydelige tegn til fuktskader på veggpanel, målt med pigger i vegg 15,9 vektprosent som er over det som settes som grenseverdi for når skader kan oppstå.

Dør til rommet er en vanlig dør med finert dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må bygges opp på nytt med riktig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Dør med finert dørblad.



Merker etter fukt i bunn på vegger



Målt i bunn på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør til kjøkken og våtrom i tilbygget, og rør i rørsystem på nytt bad og vaskerom i underetasjen samt bad på 1 etasjen.

Rør i rørsystem for underetasjen er nytt da våtrommene ble renoveret i 2020, rør i rørsystem for bad på 1 etasjen er fra 2004 da badet ble renoveret, kobberør har varierende alder, noe må påregnes er fra byggeårene 1965 og 1974.

Vurdering av avvik:

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

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

Anmerkning på alder gjelder anlegg fra byggeårene.

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskiftning.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stoppekran



Fordelerskap til bad i 1 etasjen



Fordelerskap til bad og vaskerom i underetasjen



Drensåpninger fra begge fordeler skapene.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er utført med malmrør fra byggeåret 1965 og nyere plastrør som er montert da kjøkken og våtrom ble renovert.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør og malmrør har en forventet levetid på henholdsvis 50 og 60 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskiftning.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stakepunkt



Stakepunkt

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/himling på enkelte rom og vinduer som kan åpnes.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i vaskerom og renovert bad på underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Det er borret energi brønner 1 stk 225m og 2 stk 165 meter dype.

Væske fra brønner er tilkoblet varmepumpeanlegg på 18Kw som driftes elektrisk.

Anlegget har stor kapasitet for å varme opp bassenget i tillegg til varme i boligen og varmt forbruksvann.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv på gang og bad samt vaskerom i underetasjen.

Vannbåren oppvarming for øvrig via radiatorer, radiatorer er av eldre type, ukjent om disse er byttet eller om de er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

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

Alder på radiatorer tilsier at mer enn halvparten av levetiden er brukt.

Konsekvens/tiltak

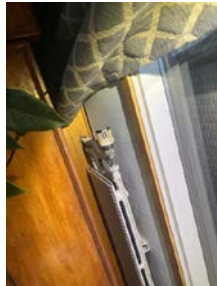
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radiator i stue



Radiator i kjøkken



Radiator på bad i 1 etasjen

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som i hovedsak er sikret med automatsikringer, skrusikringer i skap på teknisk rom for basseng.

Anlegget har 63A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 2 stk 20A, 2 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Varmepumpe anlegget har egen måler og sikringsskapet med eget inntak på 63A. Her ble alt skiftet samtidig med varmepumpeanlegget. Det er også installert egen omformer fra 230V til 400V på dette anlegget.

Skap på teknisk rom for basseng har skrusikringer, kursoversikt ikke funnet i dette skapet som er originalt fra byggeåret 1974.

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.

1965 Anlegget ble installert i byggeårene, men er ombygget og fornyet opp gjennom årene.

Fornyingen av anlegget gjelder store deler av boligen, men det er anlegg igjen fra opprinnelig byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider som er utført i 2019 og 2023.

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

Tilstandsrapport

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 7.5.2012 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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, jernbrygger, 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 Anlegget ble kontrollert av DLE den 7.5.2012 uten påviste feil, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei Slukkeapparat er eldre enn 10 år og må byttes.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring på utside av grunnmuren, normalt på oppføringstiden 1965 ble det smurt på asfaltermulsjon, usikkert om dette er løsningen her, i så fall er den avsluttet under terreng.

Det er ikke mulig å si noe om dreneringen og tilstand på denne, kan kun baseres på innvendige forhold på rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Om dreneringen er fra byggeårene er forventet levetid brukt.

Det er fukt på innside på rom under garasjen, dette kan komme av kondens. men det kan også være at drenering og utvendig fuktsikring ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å undersøke dette ytterligere, det må da graves opp for kontroll.

Kostnad for kontroll på nordøst side medtatt, ikke eventuell utskifting av drenering og montering av fuktsikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Grunnmuren på tilbygget er pålagt isopor på utsiden på nordøst side, denne er ikke pusset eller beskyttet og har begynt å forvitte.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Isopor på utside av grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot nordvest.

Vurdering av avvik:

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

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

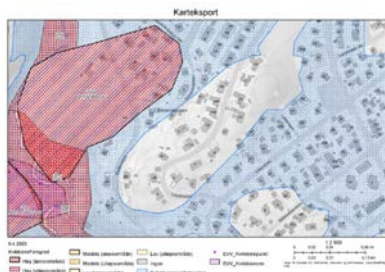
Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire, en utglidning kan få konsekvenser for eiendommen med hensyn til infrastruktur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg av ukjent type rør og alder. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Avløp har i følge opplysninger vært tett ved tomtegrensen, byttet i følge opplysninger.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at anlegget kontrolleres av en fagkyndig for vurdering av gjenværende levetid og eventuelle behov for utskifting.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig stoppekran

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Bygningen er ikke ferdigstillet

Standard

Bygningen er under oppføring.

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført på støpt plate på mark.

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

Innvendig er det for det meste ferdig isolert i vegger. Vinduer og skyvedør har 3 lags glass og malte trekarmen.

Taket er oppført med I bjelker og vindsperreduk som undertak.

Det er lagt trekkerør for fremføring av strøm til bygningen.

Det gjenstår en del arbeider på bygningen både innvendig og utvendig og det er gjort fradrag for dette i teknisk verdi på bygningen.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 950 000
Tillegg for innvendig basseng	Kr.	450 000
Tillegg for varmeanlegg med energibrønner og varmepumpe	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 300 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	9 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

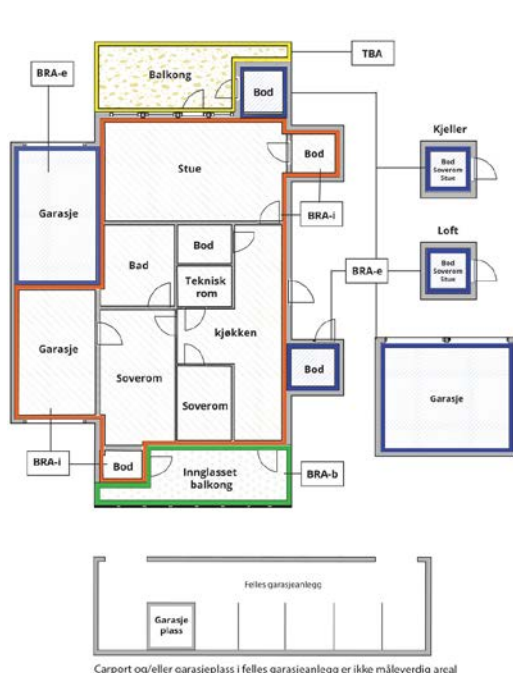
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	146	33		179	37
Underetasje	213			213	96
SUM	359	33			133
SUM BRA	392				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Hall, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2	Garasje	
Underetasje	Hall m/trapp, Gang med ytterdør, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom, Stue, Vaskerom, Bad, Gang 2, Soverom, Svømmebasseng, Trimrom, Bad 2, Badstue, Teknisk rom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er endret noe på planløsninger i begge etasjer.

1 Etasje: Vegg mellom kjøkken og vaskerom er fjernet, innvendig trapp er flyttet, vegg mellom toalettrom og bad er fjernet, vegg mellom to av soverommene er fjernet slik at det nå kun er to soverom på etasjen, deler av gangen er også tatt inn i det store soverommet. Dette er ikke søknads pliktige endringer. Endring av plassering vinduer og størrelse på vinduer er søknads pliktige endringer.

U etasje: Det er endringer på planløsningen ved at trapp er flyttet, det er etablert et teknisk rom på sørvest ende av boligen, disponibelt areal er ombygget til stue, soverom, bad og vaskerom. Det anbefales å få laget tegninger som stemmer overens med faktiske forhold og få få dagens planløsning godkjent hos kommunen.

Størrelse på vinduer i stue på underetasjen er endret, dette er søknads pliktige endringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom i underetasjen er for lite for rømning og krav til dagslysareal.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Det fremkommer ikke om det er søkt om byggetillatelse i dokumentert mottatt av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygningen er under oppføring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	340	52
Uthus	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kjetil Fosdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	360		0	403.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Likollveien 14

Hjemmelshaver

Stang Anne Kathrine, Fosdahl Kjetil

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	359		0	1624.5 m ²	Matrikkel	Festet

Adresse

Likollveien 14, 1781 Halden

Hjemmelshaver

Rød Herregård Stiftelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Likollen, nordvest for Halden sentrum, det er gang avstand til sentrum, høgskolen på Remmen, barneskole og ungdomsskole og dagligvare butikker.

Det er fin utsikt i nord og vestlig retning og det er gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035
Områdenavn BA30

Om tomten

Tomten er stor og består av en eiet del på 403,9m² og en festet del på 1624,5m²
Tomten er opparbeidet med plen arealer, hekk mot gate, noe busker og større trær.
Det er etablert terrasser på bakkeplan på sørøst side og nordvest side av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Festekontrakt datert 12.5.1965

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 750 800	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 480 578	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	5719446			
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	28.04.1965		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg	11.07.1974		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	05.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2023-2035	16.02.2023	Eldre reguleringsplan for området gjelder ikke.	Gjennomgått	62	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	Finnes ikke		Nei
Matrikkel rapport	04.02.2025	Eiendommen består av to bruksnummer.	Gjennomgått	9	Nei
Situasjonskart	02.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	02.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
NVE	06.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	04.02.2025	Det er ingen informasjon i rapporten. Det har ikke vært utført tilsyn eller feiing siden 2002.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DI4956>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240156	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Fosdahl	Anne Kathrine Stang
Gateadresse	
Likollveien 14	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	5719446

Document reference: 1101240156

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1101240156

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240156

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Fosdahl	d2dc6aa8596b0b0af2adb0 b258a510ce5d3aeca5	23.04.2025 16:09:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Stang	ac56403d31f8d7eb9ac72f5 35ef51f439316f442	22.04.2025 12:31:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

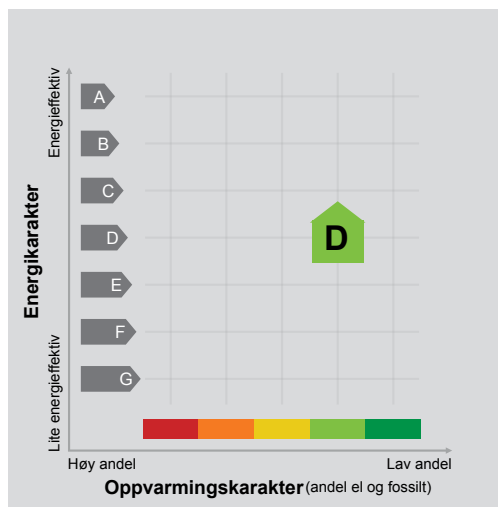
Document reference: 1101240156

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

ENERGIATTEST



Adresse	Likollveien 14
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145043743
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115681
Dato	06.05.2025



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

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

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

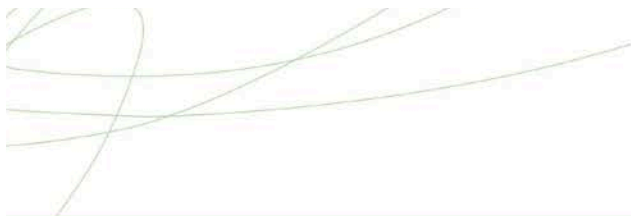
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 33 417 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1964
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 428
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

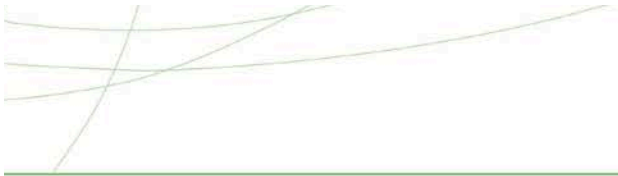
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 11: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Likollveien 14 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre Lie Linje 34	7 min	0.5 km
Halden stasjon Linje RE20	8 min	4.1 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	8 min	0.6 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	4 min	2.2 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	6 min	2.7 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	24 min	1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	5 min	2.5 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min	2.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	10 min	5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Låby Skole Halden	3 min
Glenneveien	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

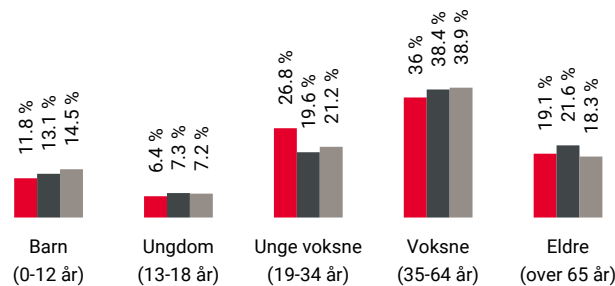
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 33 barn	12 min	0.9 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	12 min	0.9 km
Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	16 min	1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie	9 min
Spær Halden	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

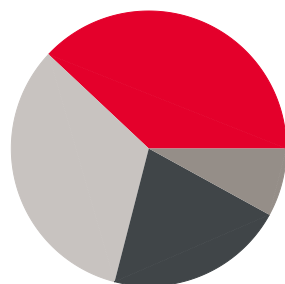
⚽ Låby skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

⚽ Isebakke - ballbinge 16 min 🚶
Ballspill 1.2 km

🚴 Spenst Halden avd. Brødløs 23 min 🚶

🚴 Nivå Trening 25 min 🚶

Boligmasse



38% enebolig
21% rekkehus
8% blokk
33% annet

«Nærhet til byen. God kommunikasjon.
Nærbutikker. Gang og sykkelveier. Kort
vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

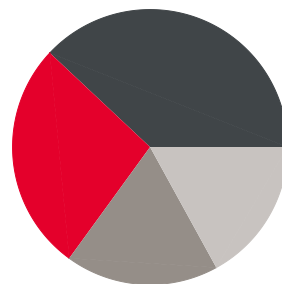
25 min 🚶



Apotek 1 Brødløs Halden

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

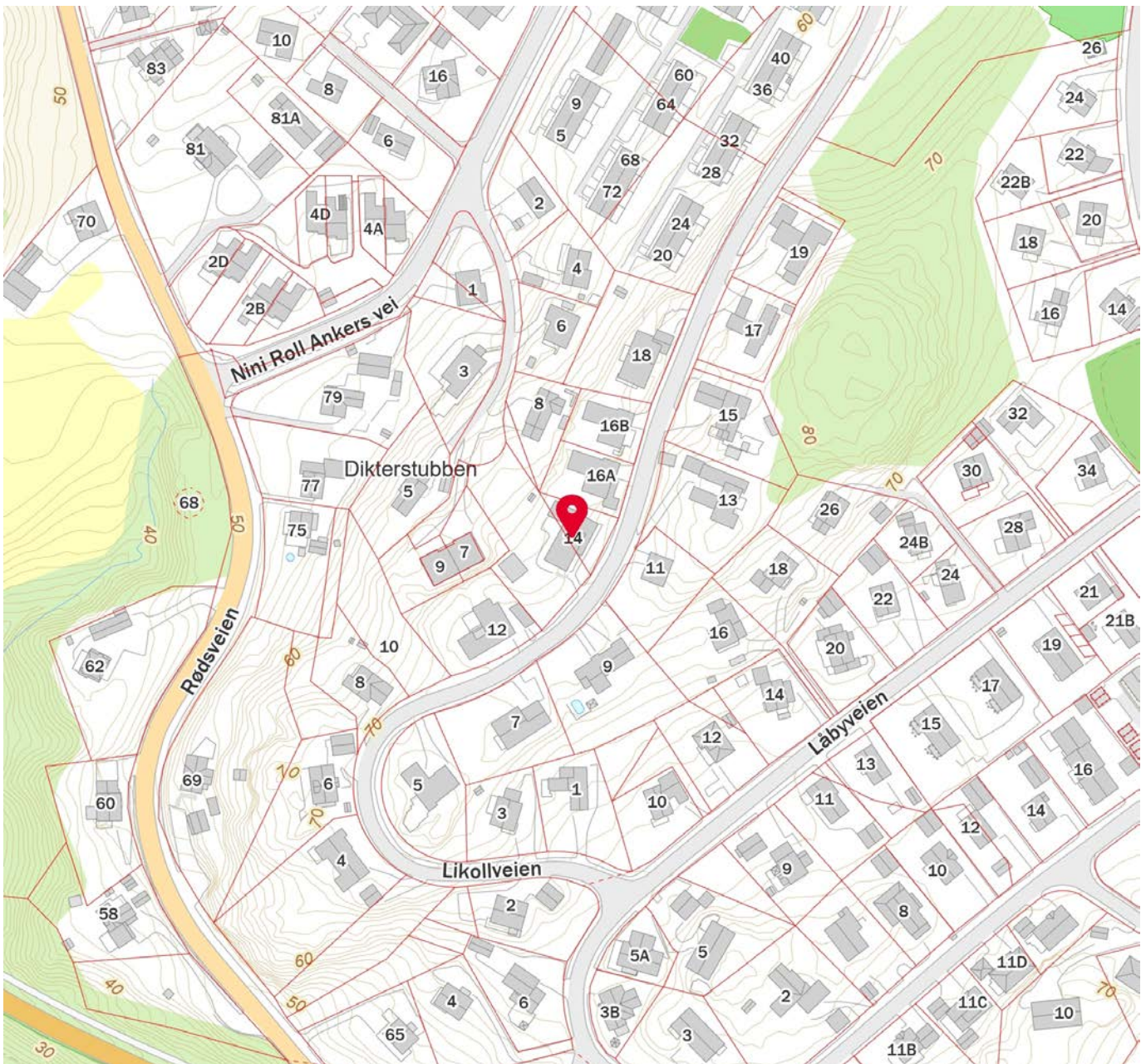
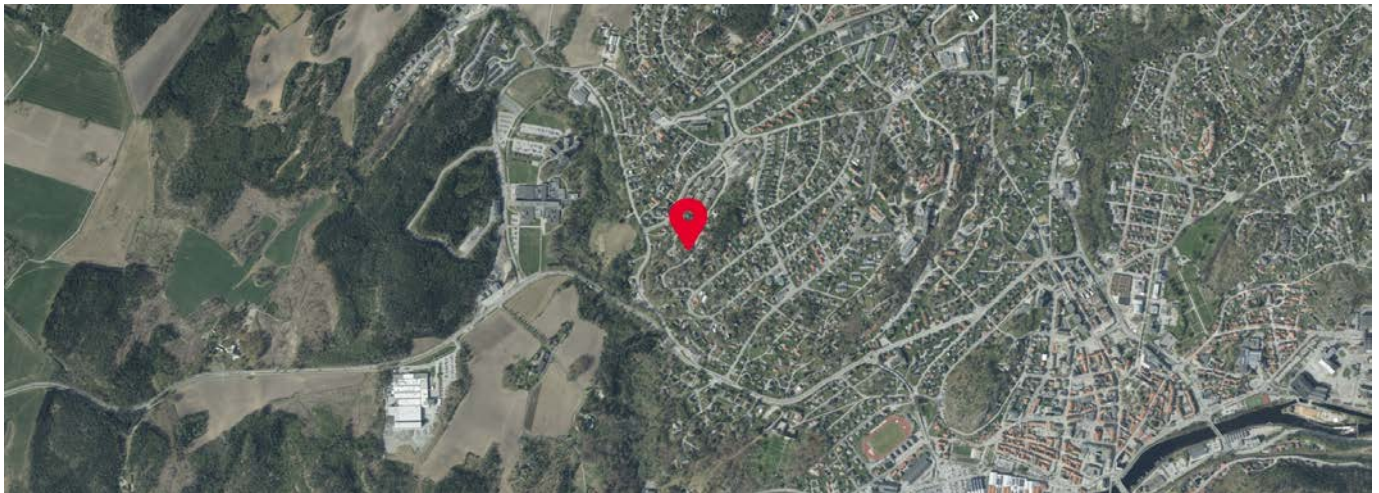
Låby/Remmen

Halden

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 5. februar 2025 12:15
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Likollveien 14 (1101240156) (gjelder saksnummer 5448285)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Kjetil Fosdahl, Likollveien 14, 1781 Halden

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 07.05.2012.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

04. februar 2025 kl. 15:00 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	360	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Likollveien 14, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	8 451,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	34 264,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2750800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	8 252,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	0,00 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	34 147,22 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Rød Herregård Stiftelsen

Herregårdsveien 10 - Rød Herregård
1771 Halden

Vår ref: 1101240156
Halden, 04.02.2025

**Salg av Likollveien 14, 1781 Halden,
gnr. 61, bnr. 359 - gnr. 61, bnr. 360 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Anne Kathrine Stang**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 21.484,- kroner
gnr. 61 Bnr 359

Forfallsdato: 11.6.og 11.12

Neste avtalte regulering: 11.6.2034

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2024

Avtalt utløp av festekontrakten: Stedsvarig

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Nei: utestående beløp 10.742,- kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Mai 2027 (Må varsles ett år før)

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

1.250,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 1080.56.51445

Bortfesteres underskrift For Stiftelsen Rød Herregård
Halden, 11.2.2025 EKS Stang



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007706	04.02.2025	1101240156

Om dokumentet

Ident

1965/1324/2

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

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Dagbok nr. 1324 1965. 12/15.
Halden Sorenskriverembete

Stempel kr. 130,-

FESTEKONTRAKT

STIFTELSEN RØD HERREGÅRD

Undertegnede, Nils Anker, f. 5/7 1911, bortfester herved tilF. Egil Johnsen, f. 25/3 1927tomt nr. 141 matr.nr. 926 1 Halden
av Rød Glende, gnr. bnr. i Berg.Tomten er oppmålt ved kartforretning av 18. september 1964og utgjør 1625,5 m².Dens salgsverdi er for tiden kr. 12.191,25Årlig avgift kr. 487,65

Festet er stedsevarig.

Forøvrig gjelder for festet følgende vilkår:

1. Den årlige festeavgift som erlegges forskuddsvis med en halvpart hver $\frac{11}{6}$ og $\frac{11}{12}$, beregnes av tomtens salgsverdi og skal være overensstemmende med den til enhver tid i Norges Bank gjeldende diskonto, dog minimum 4 $\frac{0}{10}$.
2. Såvel grunneier som fester har når som helst rett til etter 3 måneders forutgående skriftlig varsel til den annen part å kreve omtaksering av tomtens salgsverdi. Herved skal bortsees fra verdien av grunnforbedringer, utført av festeren. Taksten utføres av en skjønnsnemnd på 3 menn, oppnevnt av sorenskriveren i Idd og Marker. Hvis takstresultatet er til gunst for rekvirenten, fordeles takstomkostningene med en halvpart på hver av partene, i motsatt fall bærer rekvirenten omkostningene.
3. For festeavgiften har grunneieren l. prioritets pant i festerett og de på tomten oppførte bygninger, samt i tilfelle av brann- eller krigsskade i bygningenes assurancesum eller krigsskadeerstatning. Hvis avgiften ikke betales i rett tid har grunneieren rett til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten og bygninger til auksjon.
4. Festeren betaler i festetiden eiendomsskatt og faste avgifter som vedkommer den festede grunn med bebyggelse og bærer alle byrder og utgifter som har sitt utspring i tomtens utskillelse eller bebyggelse, så som vei-, vann- og kloakkanlegg, eller som følge av den på tomten drevne virksomhet. Ved alle fremtidige krav fra det offentliges side i den tid festeren leier grunn, vedrørende utvidelse av vann-, vei- eller kloaknett må festeren selv bære alle de på det av ham leiede grunnstykke fallende omkostninger.
5. Dersom det i festetiden måtte bli ekspropriert noen del av den festede tomt, skal ekspropriasjonsbeløpet tilfalle eieren av hovedeiendommen. Eksproprieres bebyggelse, skal eks-

6. Tomten må ikke deles. Den skal bebygges åpen villamessig med kun ett våningshus som ikke må ha mere enn 2 fulle etasjer og kun inneholde inntil 2 leiligheter. Uthus må ikke være over 1 etasje. Korrekte i målestokk utførte og målsatte tegninger må forelegges den til enhver tid værende eier av hovedeiendommen som forbeholder seg rett til å godkjenne disse samt bygningens plassering på tomten. Dette gjelder også for senere tilbygg eller nybygg.
7. Takform og takvinkel må samarbeides med nabohusene. Takvinkel bør være 5 °, 15 °, 22 °, 30 ° eller 37 °.
8. Våningshusets størrelse må ikke overstige 11 % av tomtens nettoareal.
9. Uthus hvis størrelse ikke må overstige 40 m², anordnes arkitektonisk i forhold til våningshuset. Sammenbygning med våningshuset tillates.
10. For så vidt der holdes bil på eiendommen blir garasje å anvende. Frittstående garasje regnes som uthus.
11. Hvis uthus oppføres på tomten før våningshus, må dette påbegynnes senest 1 — et år etter at uthuset er oppført. Våningshuset må være påbegynt senest 2 år og fullført senest 3 år etter bortfestet.
12. På de til handelssteder reserverte tomter kan oppføres våningshus med butikker med tilhørende uthus. Denne bebyggelse må med hensyn til etasjeantall og høyde være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket.
13. Husfarven og farven på gjerde må godkjennes av den til enhver tid værende eier av hovedeiendommen.
14. På tomten må ikke oppføres industrielle anlegg, bakerier e. l. anlegg, virksomheter eller foretagender som etter skjønn av den til enhver tid værende eier av hovedeiendommen vil medføre ulemper for de omboende, ved røk, stank, støy e.l., kan forbyes. Hunder som forstyrrer naboens nattero, må holdes innestengt om natten. Griser og høns må ikke holdes uten etter særskilt tillatelse av eieren av hovedeiendommen.
15. Parsellen skal innen 1 år fra kontraktens underskrift inngjerdas. Festeren har full gjerdeplikt mot vei og vanlig gjerdeplikt mot nabo. Dog er hovedeiendommen for så vidt angår usolgte deler av denne, fritatt for gjerdeplikt. Gjerdet skal godkjennes av eieren av hovedeiendommen, og skal alltid være ordentlig vedlikeholdt.
16. Festeren må selv besørge anlagt nødvendig adkomstvei. Grunn hertil stilles til disposisjon av eieren av hovedeiendommen. Vedlikeholdet av de private veier og plikten til å holde dem farbare påhviler festerne etter vanlige regler.
17. Enhver parsell som kan føre kloakk ut i et eventuelt kloakknnett, skal gjøre dette. Hvor det ikke lar seg gjøre, må kloakkvannet ikke ledes utenfor parsellens grenser og genere nabotomt eller vei. Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, for så vidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med det offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse og beplantning. Det samme gjelder senere vedlikehold av disse ledninger.
18. Sjøppel, avfall, kompostdynger e. l. må ikke henlegges slik eller behandles på en sådan måte at det er generende for naboene.
19. Eieren av hovedeiendommen har rett til å sløyfe alle gamle veier når tomten har fått brukbar adgang til ny vei.
20. Så snart vann og kloakk er nedlagt på tomten, plikter festeren straks å reparere all gravning i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand.
21. Trær som generer nabos utsikt kan forlanges rimelig beskåret etter skjønn av eieren av hovedeiendommen.
22. Tomten må til enhver tid utenfor den tid bebyggelsen foregår holdes ryddig og i god orden.

24. Alle bygninger må til enhver tid holdes vel vedlike for så vidt det ytre angår.
25. Eieren av hovedeiendommen har rett til å dispensere fra foranstående bestemmelser.
26. Omkostninger med kartforretning, stempel og tinglysning samt eventuell pristakst bæres av festeren.

Tillegg.

Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
2. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
3. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedelighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Halden, den **12. mai** 19 **65**

Som grunneier:

STIFTELSEN RØD HERREGÅRD

Frits Anker Rasch (sign)

Som fester:

[Signature]

Det bevitnes at foranstående er underskrevet i vårt nærvær og at underskrifterne er over 21 år.

Sigme Heidi

Knut Amundson

Underskrevne som er gift med festeren av forannevnte tomt, samtykker i kontraktens utstedelse.

Immaug Johnsen

Det attesteres at ektefellen
har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år.

[Signature]

[Signature]

[Signature]



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	360	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Likollveien 14, 1781 HALDEN								

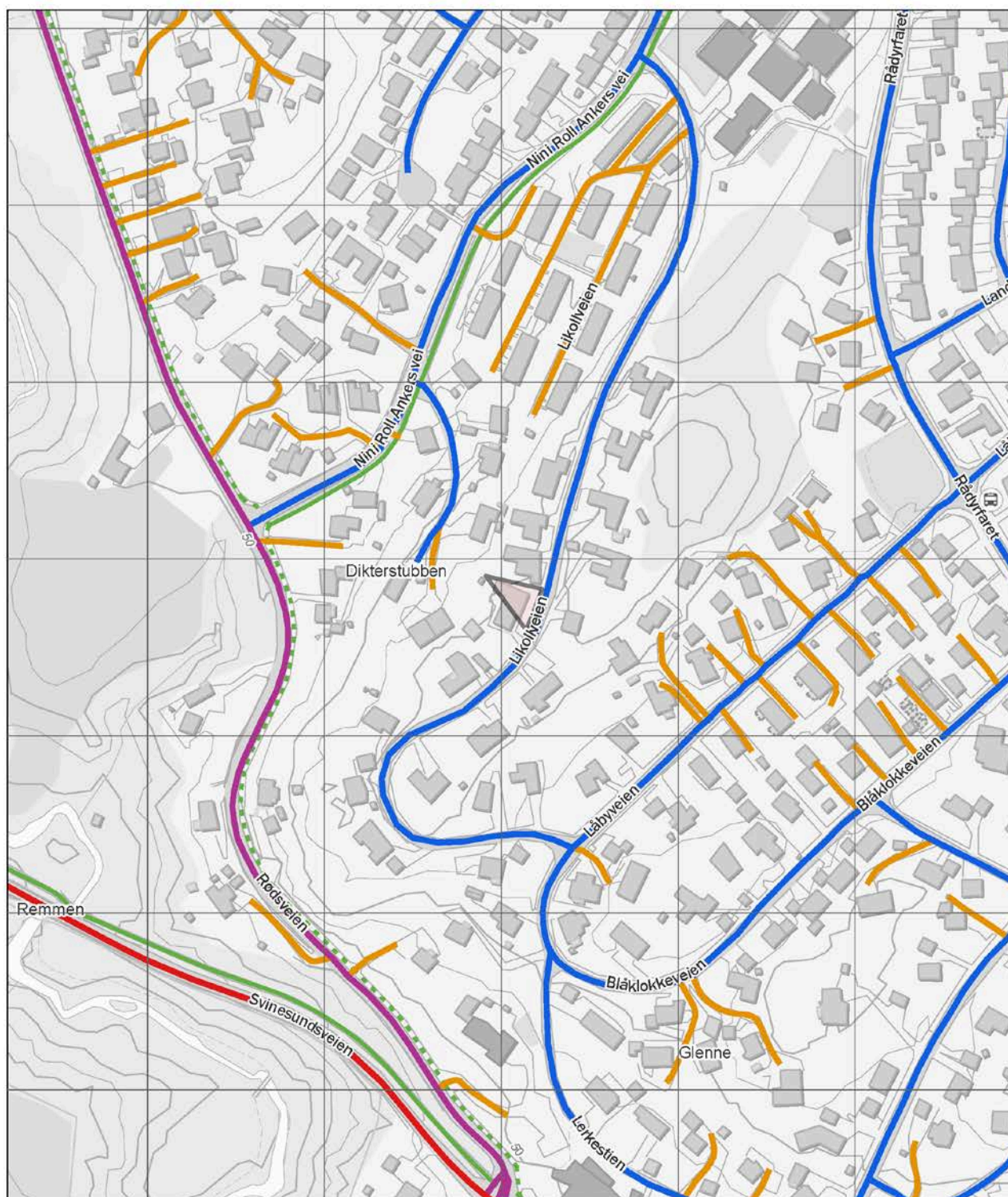
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
04.02.2025

Piper og ildsteder.

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	360	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Likollveien 14, 1781 HALDEN								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres nytt tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	360	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Likollveien 14, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

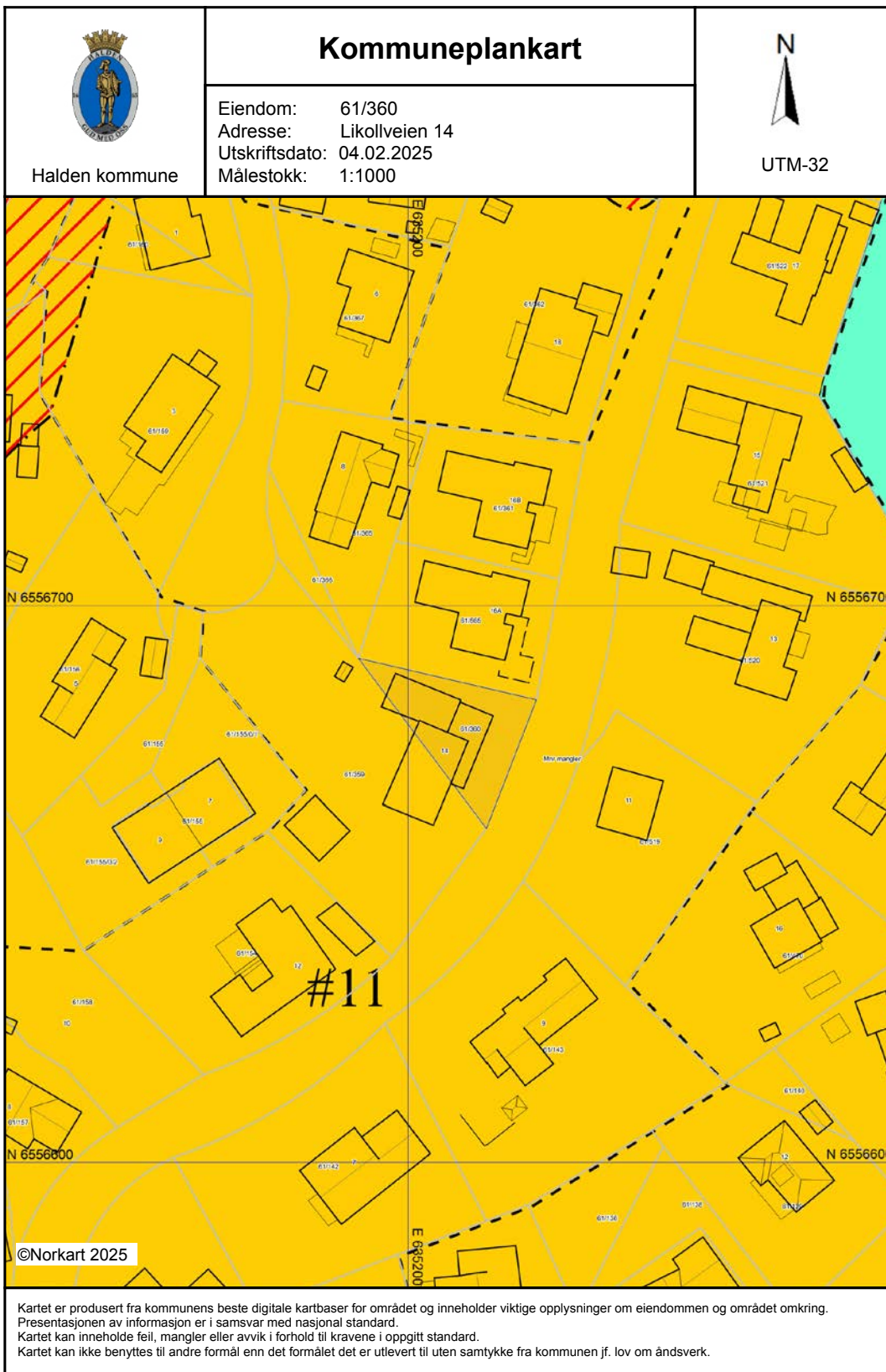
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	404 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Likollveien (vernenivå 1)	
	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	
	Delareal	404 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-538
Navn	Låby
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

V E D T E K T E R

Regulering av Låbyområdet, Halden og Berg.

I medhold av § 27, jfr. § 30 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Halden Kommunestyre i møte den 16. desember 1958 om regulering av Låbyområdet, Halden og Berg på vilkår som nevnt i brev av 16. juni 1959 fra Vegdirektoratet til Samferdselsdepartementet.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

Rettet, i henhold til vedtak av Halden Bygningsråd i møte den 24. september 1959, overenstemmende med de endringer som bestemt av departementet.

Videre har Bygningsrådet godkjent, med hjemmel i vedtektenes pkt. 26, Bygningssjefens forslag til numerering av parsellene.

---ooo---ooo---ooo---ooo---

Vedtektene lyder:

Mindre hus.

1. Våningshus i en eller halvannen etasje kan oppføres på følgende parseller:

28, 29, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, og 50 av mtr. nr. 926.

1, 3, 5, 8^b, 32, 34, 35, 37, 38, 43, 44, 51, 52, 53, 54,

60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 76, 77, 78, 79, 80,

83, 89, 90, 95, 96, 110, 111, 113, 119, 120, 121, 130, 141,

142, 143 og 144 av mtr. nr. 999.

99 av mtr. nr. 1000.

1, 4, 5 og 6 av mtr. nr. 1031.

2. Rekkehus, kjedehus eller andre flermannsboliger ikke over 2 fulle etasjer, kan oppføres på følgende parseller:

33 av mtr. nr. 926.

1 og 3 av mtr. nr. 976.

36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61,

85, 86 av mtr. nr. 998.

2. Rekkehus, kjedehus m.v. fortsetter:

2, 4, 7, 12, 30, 41, 98, 99, 100,,102, 114, 118, 132, 151,
154 og 161 av mtr. nr. 999.

2 av mtr. nr. 1031.

3. Våningshus med opptil 2 leiligheter og ikke over 2 fulle
etasjer kan oppføres på følgende parseller:

10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31,
32, 34, 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, og 49 av mtr. nr. 926.

2, 4, 5, og 6 av mtr. 976.

34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 55, 56, 57, og
84 av mtr. nr. 998.

6, 8^a, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,
23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 39, 40, 42, 45, 46, 47,
48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75,
81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 97, 101, 103,
104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 115, 116, 117, 122, 123,
124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 134, 135, 136, 145,
146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159,
160, av mtr. nr. 999.

98 og 102 av mtr. nr. 1000.

3 av mtr. nr. 1031.

4. Bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier og
grenser er angitt på planen.

5. Takform og takvinkel skal i alminnelighet holdes ens for samme
byggningsart innenfor hver byggningsgruppe.

6. Garasjer skal, hvor de ikke olasseres i underetasje, (kjeller)
anordnes arkitektonisk i samklang med hovedhuset. Størrelse
skal ikke være over 35 m². Plan for garasjer innleveres sammen
med byggeanmeldelse for hovedhuset.

7. Tørkeplasser skal legges i det fri på en slik måte at de ikke
virker generende for naboer. Det samme gjelder plassering av
utvendige søppelkasser.

8. Gjerde mot-regulert vei og mot lekeplasser og offentlig ad-
gang til samme, oppsettes som et 80 cm. høyt flettverksgjerde
etter tillatelse av bygningsrådet.

9. Farger på hus og garasjer skal vurderes også i forhold til omliggende bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

Blokkbebyggelse :

10. Boligblokker kan oppføres på parsellene nr. 32, 33 og 83 av mtr. nr. 998.
137, 138, 139 og 140 av mtr. nr. 999.
Plasering og dimensjonering er antydningssvis tegnet på planen, men den endelige plassering skal godkjennes av bygningsrådet når bygging er aktuelt.
11. Forretning kan innredes i bygning på følgende parceller:
nr. 32 av mtr. nr. 998, og 140 av mtr. nr. 999.
12. Takform og takvinkel for blokkene vurderes i forbindelse med anmeldelsen.
13. Garasjer skal planlegges sammen med den øvrige bebyggelse, arkitektonisk i forhold til denne.
14. Tørkestativer kan anbringes i det fri på en slik måte at det ikke virker generende for naboer.
15. Fellesantenne skal oppsettes for hver boligblokk.
16. Sjøpnekkast anordnes i hver blokk, utvendige sjøpnekkasser tillates ikke.
I forbindelse med forretninger må avfallsproblemet løses på spesiell måte og godkjennes av bygningsrådet.
17. Takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenne og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten skal innsendes til bygningsvesenet sammen med øvrige anmeldelsestegninger.
18. Materialbehandling og husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.
19. Gjerder mellom blokkparseller skal (hvor det ansees for nødvendig) være lave plengjerder. Mot offentlig vei, eller offentlig lekeplass, eller offentlig adgang til sådan kan anbringes lave hegn av levende vekster eller flettverksgjerde, I grenselinjene mellom blokkparsellene og parsellene med mindre bebyggelse kan oppsettes flettverksgjerde i 80 cm. høyde slik som bestemt i § 8.

20. Planerings- og beplantningsplan for blokkparsellene skal samarbeides og skal godkjennes av bygningsrådet.

Generelt.

21. Offentlig lekeplass er regulert på parsellene nr. 82 av mtr. nr. 998 og 36 av mtr. nr. 999, og her kan oppsettes leskur eller barnehage i 1 eller $1\frac{1}{2}$ etg.
22. Transformator kiosker kan anordnes som antydnet på planen, arkitektonisk i samklang med de omliggende hus, og minst 5 meter fra gatelinje.
23. Det er innenfor planens område ikke tillatt oppført eller drevet industrielle anlegg, bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o. lign., likeledes anlegg, virksomheter eller foretagener som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende. Unntak fra disse bestemmelser i denne paragraf innenfor bygningslovens ramme, kan tillates av bygningsrådet etter innhentet tillatelse fra helserådet.
24. Nødvendige fyllinger og skjæringer for gatene kan legges innenfor gjerdelinje uten utgift til grunnerstatning for kommunen.
25. Forhold som strider mot disse vedtekter er selger eller bortfester av tomt ikke berettiget til å etablere.
26. Unntak fra disse vedtekter pkt. 1 - 6 og 10 - 13 kan bygningsrådet, hvor særlige grunner taler for det, tillate innenfor bygningslovens ramme.
Bestemmelsene i bygningsloven gjelder for øvrig.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 360	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	103 Låby
Veiadresse:	Likollveien 14, gatenr 4300	Valgkrets:	3 Låby
	1781 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Likollveien 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.10.1964	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	403,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/61/360	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/360	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	22.06.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	22.06.2016	Berørt	3101/61/360	0,0
			Berørt	3101/61/361	0,0
			Berørt	3101/61/565	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	26.05.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.05.2016	Berørt	3101/61/359	0,0
			Berørt	3101/61/360	0,0
			Berørt	3101/61/361	0,0
			Berørt	3101/61/362	0,0
			Berørt	3101/61/365	0,0
Oppmålingsforretning			Berørt	3101/61/366	0,0
	Forretning:	03.09.2015	Avgiver	3101/61/361	-686,1
	Matrikkelført:	26.05.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/61/359	0,0
			Berørt	3101/61/360	0,0
			Berørt	3101/61/365	0,0
			Berørt	3101/61/366	0,0
Nymatrikulering			Mottaker	3101/61/565	686,1
	Forretning:	12.10.1964	Mottaker	3101/61/360	404,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Likollveien 14	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145043743			Antall etasjer:		1

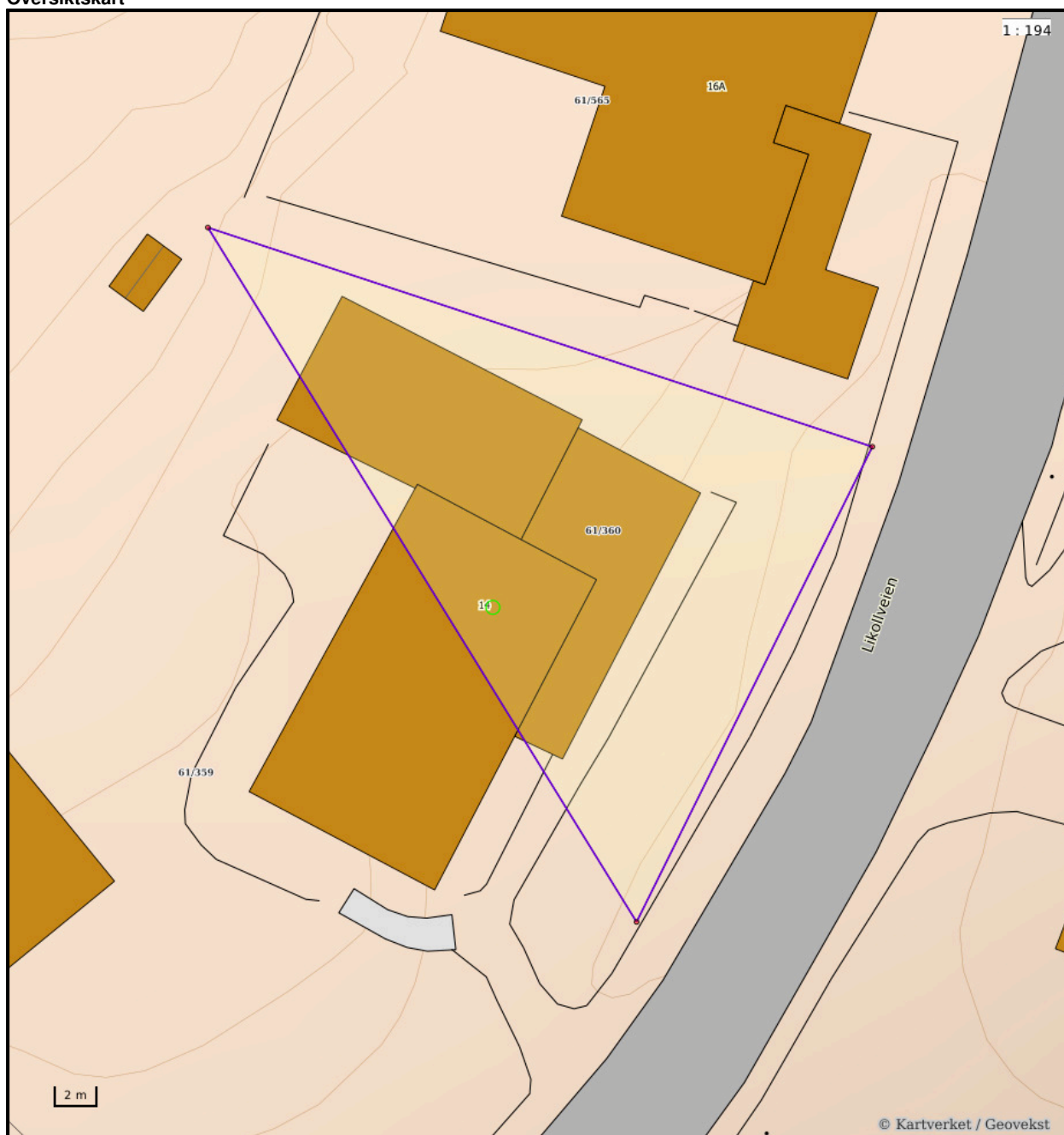
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

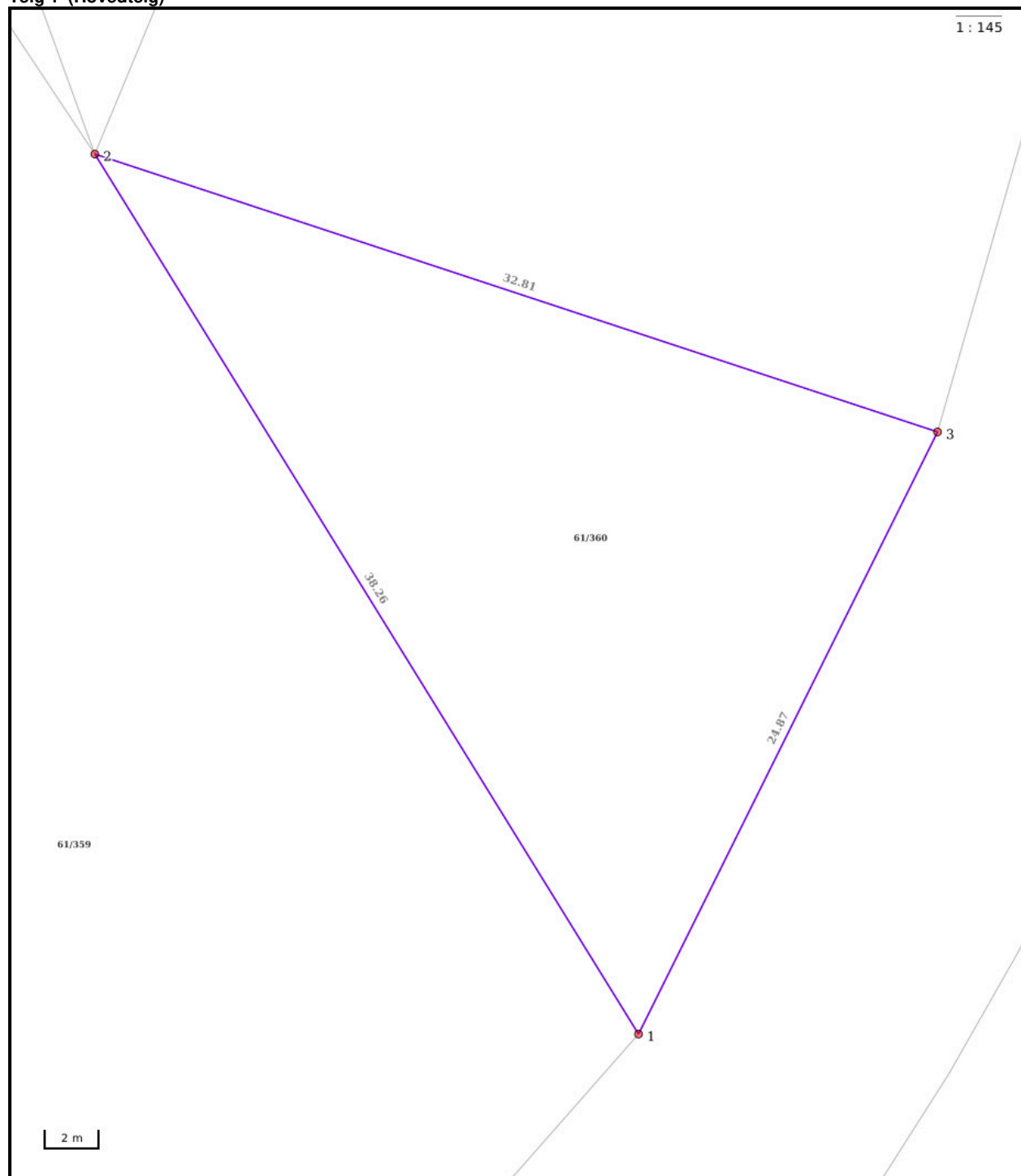
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 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:** 403,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 659,92	635 214,04	38,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 690,53	635 191,09	32,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 683,10	635 223,05	24,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Halden KNR 3101 GNR 61 BNR 359 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

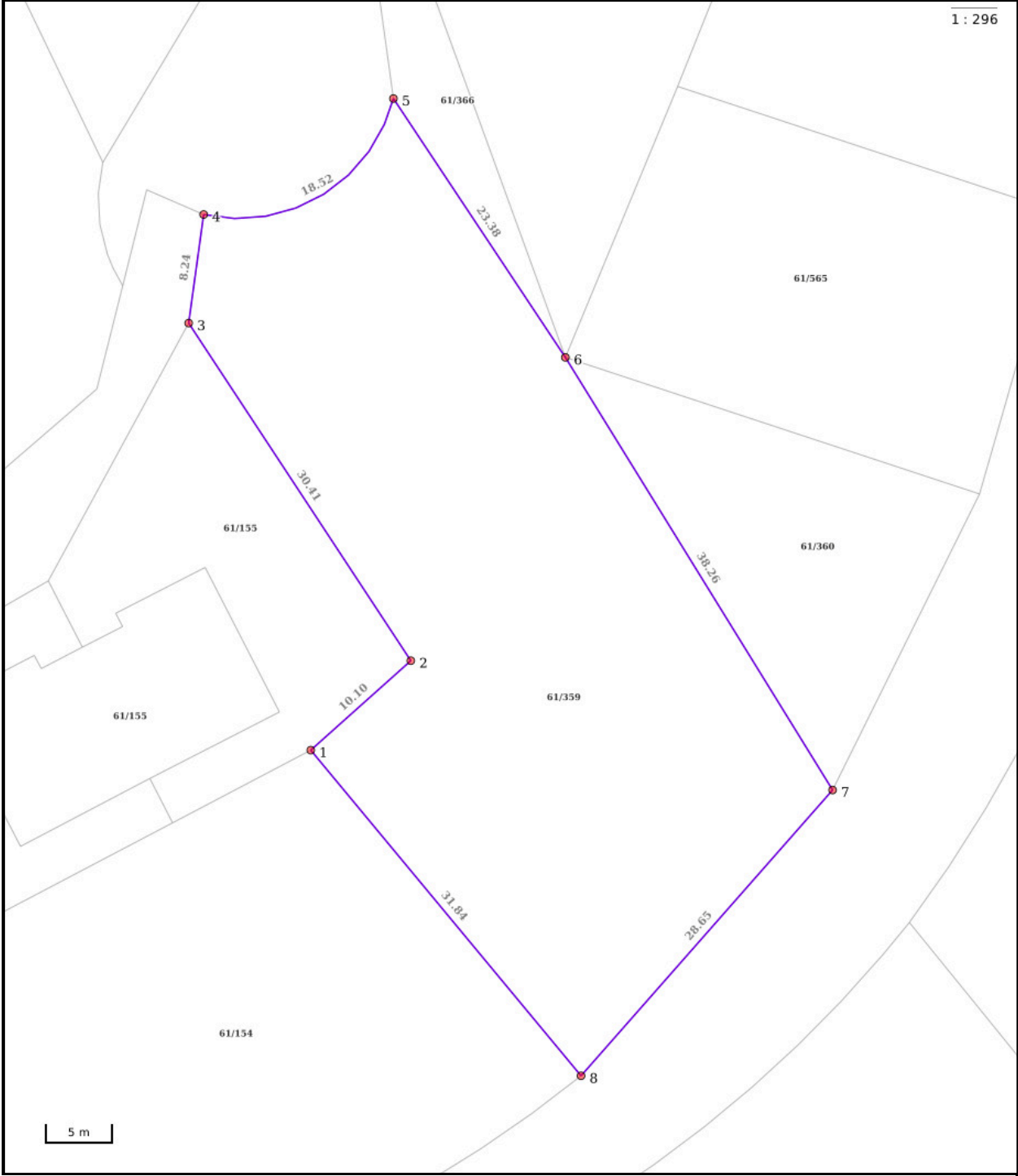
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 624,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 659,38	635 174,67	10,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 666,76	635 181,56	30,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 690,56	635 162,63	8,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 698,79	635 163,02	18,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 708,77	635 176,46	23,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 690,53	635 191,09	38,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 659,92	635 214,04	28,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 556 636,80	635 197,12	31,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-61/360, Likollveien 14, 1781 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Radonutsatt område

27.01.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.49 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.78 km
Flomfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.01.2025	Ikke funnet	0.71 km
Kvikkleire	27.01.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	129.6 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.72 km
Støysoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.04 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: 27.01.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Likollveien 14
1781 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre