



**aktiv.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 408 890,-  
**Selger:** Anne-Grete Elders Tollefsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 272/303 kvm  
**Tomtstr.:** 1419.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 381  
**Oppdragsnr.:** 1101260041

# Familievennlig enebolig over 2 etasjer med 2 bad/wc. Stor tomt og solrik, trivelig hage - Ulvås

Velkommen til Ulvåsveien 21!

En romslig og familievennlig bolig beliggende i et veletablert, stille og rolig boligområde i Ulvås. Eiendommen ligger på en stor, eiet tomt med pent opparbeidet uteareal, stenlagt innkjørsel og hyggelig hage med epletrær og drivhus. Her bor du med naturen tett på, samtidig som det er kort vei til Halden sentrum.

Boligen går over to plan med tillegg av kjeller og byr på en god og funksjonell planløsning med flere oppholdsrom, to bad/wc, tre soverom og gode oppbevaringsløsninger. Stue med utgang til veranda og hage gir fine rammer for både hverdag og sosiale sammenkomster. Dette er en bolig som passer godt for barnefamilier eller de som ønsker god plass, rolige omgivelser og nærhet til det meste.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	73
Kommunale gebyrer .....	82
Planopplysninger .....	86
Reguleringsplankart .....	88
Kommuneplankart .....	90
Matrikkelkart og -rapport .....	96
Områdeanalyse .....	105
Tinglyst erklæring 1979 .....	107
Tinglyst erklæring 1944 .....	108
Nabolagsprofil .....	109
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 272 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 303 kvm

TBA: 29 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 kvm Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

### **Drivhus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Drivhus

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Garasje

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1419.6 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger på en stor, eiet tomt som er pent opparbeidet. Det er steinlagt innkjørsel med parkeringsmuligheter. Tomten er ellers opparbeidet med gressplen som gir god plass til både lek, opphold og hagebruk. Foran huset står epletrær som bidrar til et grønt og hyggelig preg, og her finner man også et koselig drivhus – perfekt for den hageinteresserte.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og fredelig boligområde i Ulvås i Halden, med en stille og rolig beliggenhet og naturen tett på. Nærområdet byr på fine tur- og friluftsmuligheter i grønne omgivelser, ideelt for rekreasjon året rundt. Samtidig er det kort vei til Halden sentrum med byens service- og kulturtilbud. Dagligvarebutikk finnes både på Gimle og Brødløs i kort avstand fra boligen. På Brødløs er det i tillegg treningssenter, bakeri og apotek, noe som gir en praktisk og lettvinnt hverdag. Beliggenheten kombinerer på en god måte ro, natur og nærhet til alt man trenger.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen har en familievennlig beliggenhet med barnehager og skoler i nærområdet. I området ligger blant annet Stenrød barnehage, Preg barnehage og Åkerholmen barnehage på Gimle eller flere barnehager knyttet til Brødløs/Brekkerødområdet. Det er også gangavstand til både barneskole og ungdomsskole.

**Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

**Offentlig kommunikasjon**

Eiendommen har god tilgang til offentlig kommunikasjon med busstopp i nærheten mot Halden sentrum og omegn. Fra Halden togstasjon i sentrum er det gode forbindelser regionalt og mot Oslo, noe som gjør beliggenheten praktisk både for pendlere og hverdagsbruk.

**Bygningssakkyndig**

Håvard Hoff-Hansen

**Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### ENEBOLIG

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Det er opplyst om at boligen er delvis oppført med materialer fra en eldre bolig. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Taktekingen er av betongtakstein. Skiftet i 2008. Underpapp, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har betonggrunnmur, granittmur, teglstein og lettklinkerblokker. Overbygd terrasse er utført med stålplater i 2010. Terrasse oppført med fundamentert med pilarer. Utført et overbygd tak tekket med stålplater på deler av terrassen.

### DRIVHUS

Drivhus fundamentert på mark. Gulv av imp.trekonstruksjon. Drivhuset har konstruksjon av aluminium og glass. Saltak med vinduer for lufting. Fremstår i normal stand.

### GARASJE

Eldre garasje oppført på fylte masser med støpt betonggulv. Oppført med betongblokker og pusset overflater. Pulttak oppbygd med tresperrer utvendig tekket med takpapp. Labank tredører.

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

#### TG2

##### Takkonstruksjon/Loft

Ingen låsemekanisme på takluke til loft.

Det er fra bakkenivå synlig tegn til nedbøyning i takflaten.

##### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Lite vindu i spisestue er ikke mulig å låse. Vindu på hovedsoverom er vanskelig å åpne/lukke

Knust rute på det ene varevinduet i kjeller.

##### Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Værslitasje på utvendig ytterdør.

Dør til kjeller tetter ikke mot karm.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen og rekkverk har generelt behov for vedlikehold og utbedringer.

Det er registrert for stor spennvidde på deler av bjelkelaget til terrassen.

#### Utvendige trapper

Det er generelt vedlikeholdsbehov på trappene.

Trapp ved inngang og terrasse er fundamentert på mark, dette medfører til en større fuktbelastning i bunn av disse.

#### Overflater

Bom og løse fliser, samt flere sprukket fliser i gang og vindfang.

Bruksslitasje på parkettgulv, skjøter er stedvis ikke tilstrekkelig forskjøvet

Stedvis områder med knirk/svikt i gulvkonstruksjon.

Heng i tak i spisestue, nedlekting har løsnet fra det opprinnelige taket.

Områder med merker/mindre skader på overflater/listverk.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Retningsavvik på 23mm stue og 28mm i gang i 1.etg.

18mm retningsavvik på soverom og 19mm retningsavvik på soverom mot nord.

Spor etter borrebille i gammelt tak i kjeller.

#### Pipe og ildsted

Sprekte ildfaste steiner i vedovn på kjøkkenet.

Eldre mursteinspipe i boligen.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert områder med slatutslag både på gulv og vegger i kjeller.

#### Innvendige trapper

Trappen ned til kjeller er moden for oppgraderinger.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Registrert merker/bruksslitasje på flere av dørene. Flere av dørene går i anslaget ved funksjonsprøving.

Råteskade på eldre dørene i kjelleren.

#### 2.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

Løst takliste på badetrommet.

2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membranen på badetrommet.

2.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ingen synlig drenering fra innebygd sistene.

1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Områder hvor maling flasser i tak.

1.etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Det er motfall på sluk mot vaskemaskin.

Vanntett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membranen på badetrommet.

1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Skade i bunn av dusjkabinett.

Det er ingen synlig drenering fra innebygd toalett.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er bruksslitasje på flere av dekkssidene.

Svellet benkeplate ved skjøt.

Vannledninger

Eier opplyser om at vannrør mot vegg/luftekanal i kjeller kan fryse ved kraftig kulde.

Det lekker fra kjøkkenarmaturet.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. VVB er tilkoblet ved stikkontakt.

Andre installasjoner

Varmepumpen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert

områder med manglende topplister på dreneringsplaster.

Grunnmur og fundamenter

Registrert noen områder med riss/sprekker på grunnmur.

Terrengforhold

Det er flat terreng rundt boligen.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er påbegynnende rustangrep i bunn av toppbordsbeslagene.

Manglende beslagsløsning i overgang mellom takflaten og vegg på overbygget på terrassen.

Det var krav til snøfangere på tilbyggene når disse ble utført.

Veggkonstruksjon

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er på fasaden mot sør stedvis registrert kledningsbord med råteskader.

Forøvrig er det stedvis områder med tørkesprekker i bunn av trekledning.

Det er på noen områder registrert åpen isolasjon i luftingen bak trekledning.

Dette er ikke en fagmessig god løsning, siden isolasjon skal ligge bak vindspærre.

Helse, miljø og sikkerhet

Røykvarsler i alle etasjer, brannslukningsapparat på hovedsoverom og trappegang.

Gamle brannslukningsapparat.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpninger i rekkverket er over 10cm og rekkverk er under 90cm.

Ikke montert håndløper mot vegg.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etasje. Ble utført av avdøde eier Dag-Vidars Tollefsen. Tok utdanning som murer i perioden 2004-2008, men hadde ikke fagbrev når bad i 1. etasje ble utført. Bad 2. etasje. Ble utført av avdøde eier Dag-Vidar Tollefsen i 2009. Hadde fagbrev på aktuelt tidspunkt.

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

Svar: Ja.

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

Tok i bruk et tidligere soverom til bad.

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

Svar: Ja.

Byttet tak i 2008. Ble avdekket litt råte ved rivning av tak.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Byggmester Ragnar Jensen.

Beskrivelse av arbeid: Råteutbedring.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Byggmester Ragnar Jensen.

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av tak, råteutbedring, papping, lekting og oppretting. Taksten ble lagt selv.

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

Svar: Ja.

Lite vindu i stor stue kan ikke lukkes. Håndtak ødelagt.

Vindu soverom mot parkeringsplass er vanskelig å lukke/åpne. Må ta i veldig.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE.

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

Svar: Ja.

2015. Drensrør som førte vannet vekk fra huset kollapset. Vann i kjeller. Kjeller ble ryddet, tørket og skader ble reparert av forsikringselskap.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1- Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Firmanavn: Ole Morten Furuseth.

Beskrivelse av arbeidet: La nytt rør til overvannsledning.

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

Svar: Ja.

2015. Drensrør som førte vannet vekk fra huset kollapset. Vann i kjeller. Kjeller ble ryddet, tørket og skader ble reparert av forsikringselskap.

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

Svar: Ja.

1. Hvilket år ble jobben utført?: 2015

Firmanavn: Ole Morten Furuseth.

Beskrivelse av arbeidet: 2015. Drensrør som førte vannet vekk fra huset kollapset. Vann i kjeller. Kjeller ble ryddet, tørket og skader ble reparert av forsikringselskap.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Ole Morten Furuseth.

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Hele boligen.

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

Svar: Ja.

Rundt 2010 fikk vi inn en rotte i kjelleren gjennom hull i grunnmur som oppstod ved ny drenering. Fikk hjelp av skadedyrfirma for å få avlivet rotten. Hull i grunnmur ble tettet. Oppdaget også at det har vært rotter/mus i etasjeskilleren mellom kjeller og 1. etasje før vi kjøpte huset. Dette ble oppdaget når vi isolerte på nytt mellom kjeller og . etasje. Ingen kjente problemer med skadedyr eller sjenerende insekter etter dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2007.

Firmanavn: Comfort Jørgensen.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i hele huset.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009.

Firmanavn: Dahls Rørleggerservice DA.

Beskrivelse av arbeidet: Bad. 2. etasje.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014.

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert rundt 2014. Vet ikke hvilket firma som gjorde dette.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007.

Beskrivelse av arbeidet: Vedovn kjøkken og peis stue er installert av tidligere avdøde Dag-Vidar Tollefsen.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007.

Beskrivelse av arbeidet: Vedovn kjøkken og peis er installert av tidligere avdøde eier Dag-Vidar Tollefsen.

#### EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE

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

Svar: Ja.

Ny større gang påbygg- Gammel gang revet.

Ny veranda - Gammel revet.

Soverom 1. etasje endret til bad.

Toalettrom, kjøkken og arbeidsrom 1 etasje bygd om til et kjøkken

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja.

Tror påbygg og ny veranda er byggesøkt.

Andre endringer tror jeg ikke er godkjent av kommunen.

#### GENERELT.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Fukt i vegger på garasje. Murpuss faller av.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

#### **Innhold**

Boligen har en funksjonell og familievennlig planløsning over to plan.

1. etasje består av et praktisk vindfang med garderobeløsning, videre gang, samt bad med vaskeromsløsning. Etasjen har et romslig kjøkken med god plass til spisebord. Videre finner man både TV-stue og stue, hvor stuen har utgang til veranda og videre til hage.

2. etasje inneholder tre soverom, hvor hovedsoverommet har adkomst til bod med god oppbevaringsplass for blant annet klær og tekstiler. Etasjen har også bad samt et

oppholdsareal som egner seg godt som ekstra stue, kontorløsning eller lekeområde etter behov.

Fra 1. etasje er det adgang til kjeller. Kjeller har flere boder, samt et større lagerrom. Det er også utvendig adgang til kjeller.

### **Standard**

Boligen fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt og fortløpende modernisert og påkostet. Det store kjøkkenet har god innredning med mye skap- og benkeplass, en deilig vedovn og plass for stort spisebord for hele familien! Malt panel på vegger og fliser med varmekabler i gulv. 2 stuer på rad har parkett på gulv og malt panel på vegger. Peis med innsats og utgang til en delvis overbygd veranda ut mot hagen. Stort flislagt bad/wc med både badekar, dusj, wc og god baderomsinnredning. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

I 2.etg. er det en koselig tv-stue, 3 gode soverom hvorav hovedsoverom med eget walk in closet. Her er det også et flislagt dusj/wc med varmekabler.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper må tegne eget abonnement for tv og internett.

### **Parkering**

Parkering i egen gårds plass. Garasje av eldre dato på eiendommen.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmåling på eiendommen.

### **Diverse**

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad. Det er montert vedovn på kjøkken og elementpeis i stuen. Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

### Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

108 890 (Omkostninger totalt)  
125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 425 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 428 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 619 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Grunnlag beregnet for 2026 er 128 m<sup>3</sup>. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 622 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 086 068 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 344 273 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 98, bruksnummer 381 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:

3101/98/381:

29.06.1944 - Dokumentnr: 665 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:381

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1979 - Dokumentnr: 924 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1085

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER I ANNEN EIENDOM:

29.06.1944 - Dokumentnr: 665 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:17  
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:381  
Gjelder denne registerenheten med flere

De tinglyste erklæringen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

#### **LOVLIGHET:**

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Planløsning i 2.etg er noe endret siden soverom mot nord er utført mindre og gang i 2.etg har blitt utført større siden det ene kottet er tilknyttet gangen.
- I 1.etg er baderom opprinnelig byggemeldt som en hybel.
- Kjøkkenet er utvidet og opprinnelig arbeidsrom og toalett/bad er blitt en del av kjøkkenet.

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

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

#### **Drivhus**

- Det foreligger ikke tegninger Det er ikke fremlagt tegninger på drivhuset.

#### **Garasje**

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

Tiltak som er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Kommunal vei.  
Det er installert vannmåler.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Bebyggelse og

anlegg, nåværende.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan G-132 Sterød Øst (4 kvm - kjørevei).

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 189,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

### **Salgsoppgavedato**

04.05.2026









Kjøkken







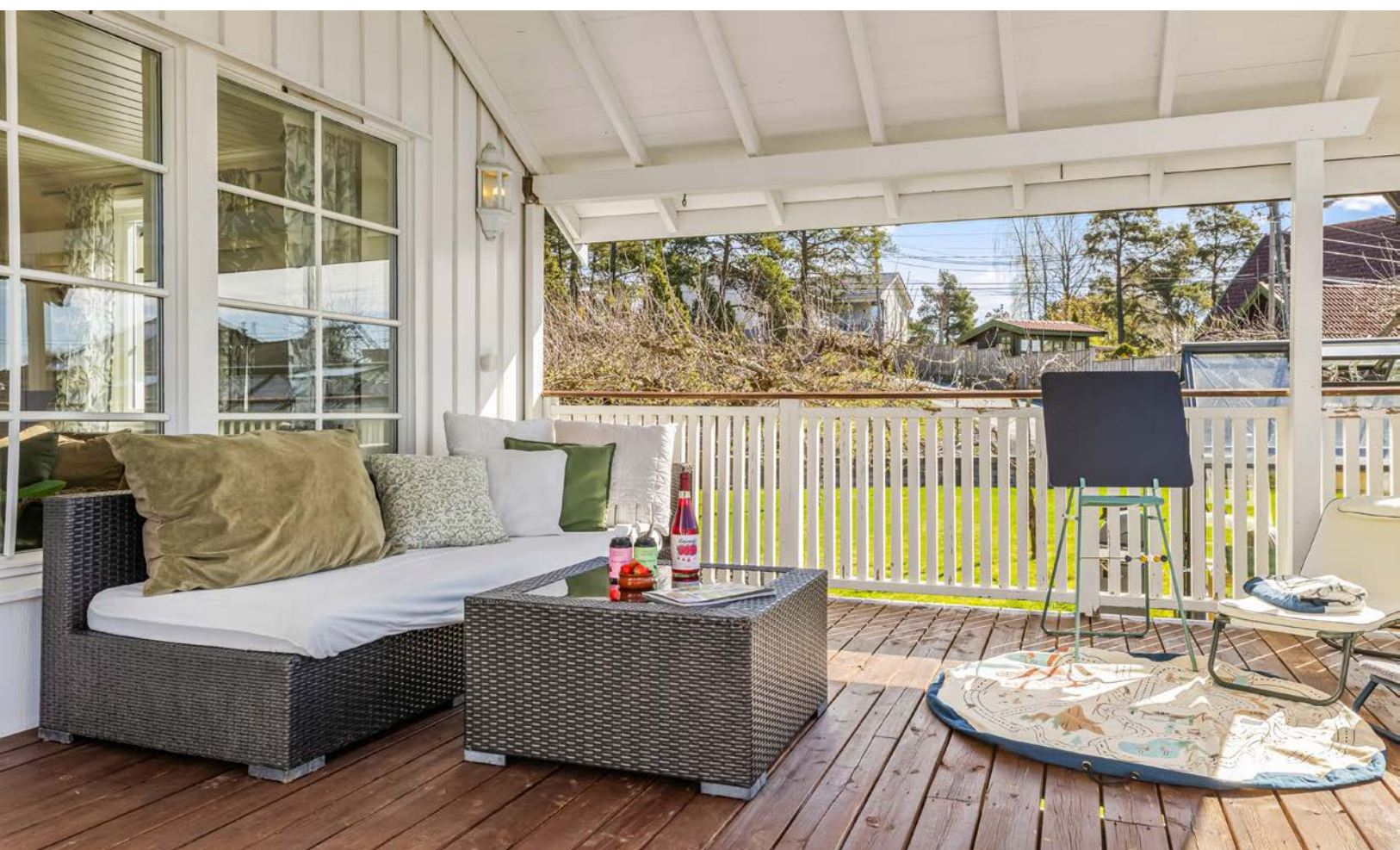














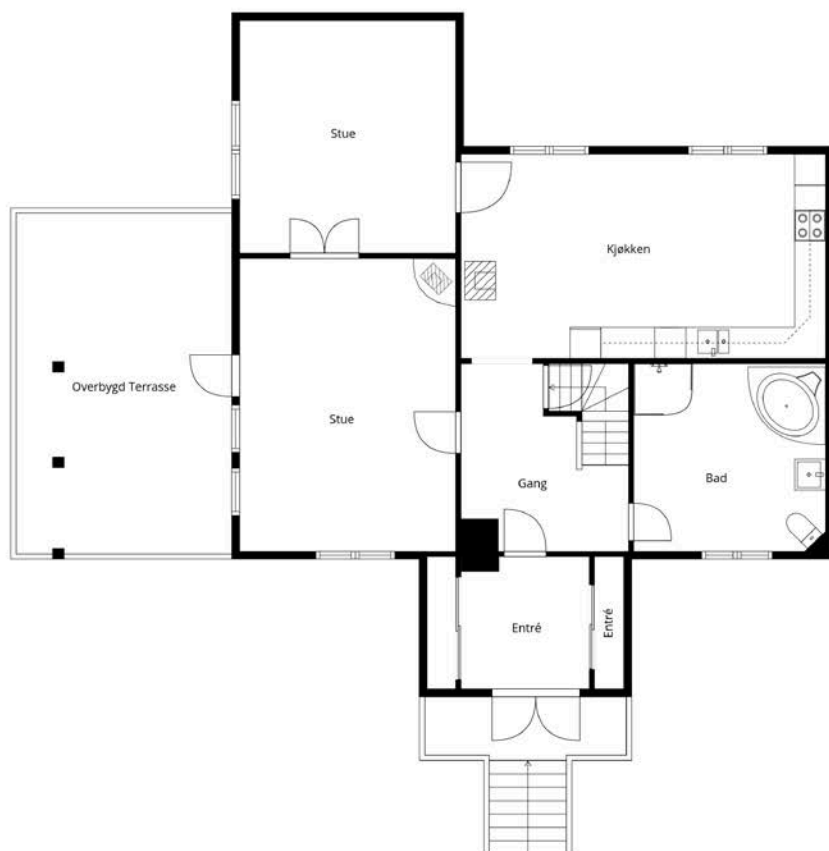










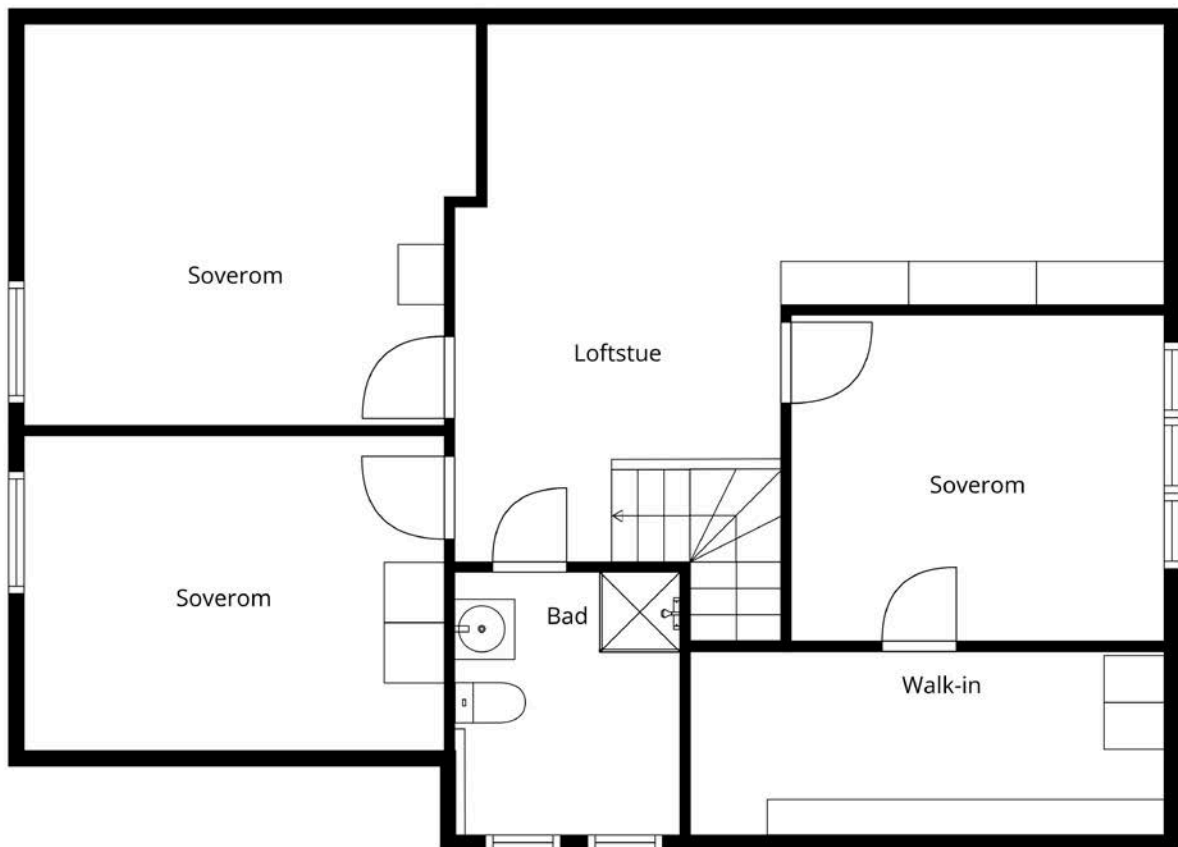


**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

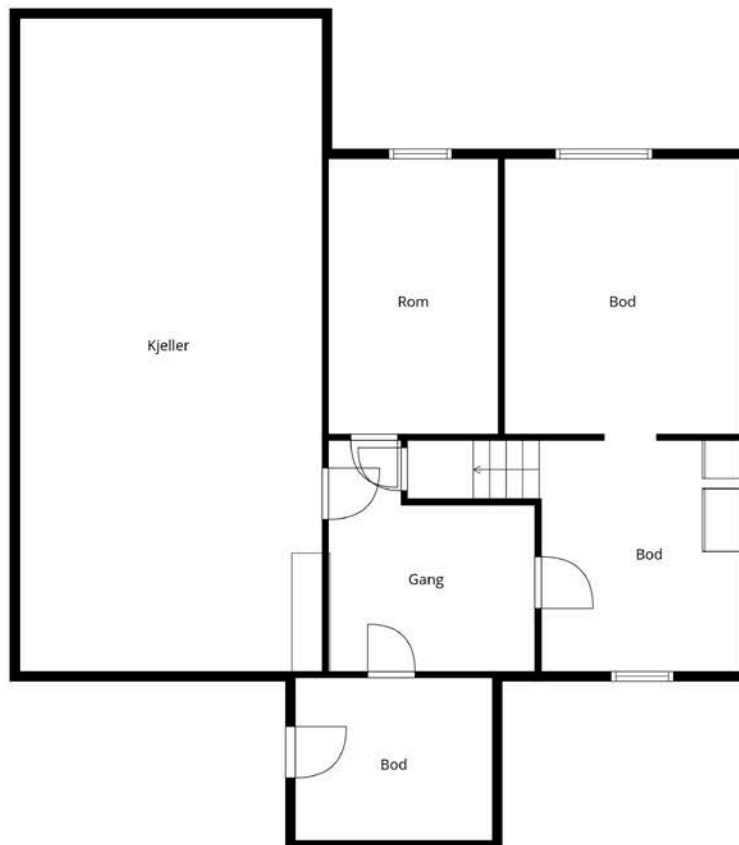


**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Ulvåsveien 21 , 1785 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 381

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m<sup>2</sup> BRA-i: 272 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1990

Eiendomsverdi ref nr: NR2922

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

# Ingeniør Håvard Hansen AS



## Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Stenrød i Halden kommune.  
Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårds plass, gressplen, skifer, terrasse, trær og busker.  
Frittliggende eldre enkel garasje på vestsiden av eiendommen, samt at det er oppført et drivhus mot sør

Innvendig ble boligen oppusset i 2007/2008.  
Baderommene er oppusset i 2008 og 2010  
Det bør medregnes oppussing av deler av boligen.

Utvendig er det skiftet noen vinduer mot sør i senere tid.  
Sørvegg har behov for utbedringer pga råtesakdet trekledning, samt at det stedvis er behov for vedlikehold/utbedringer.

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Overbygd terrasse er utført med stålplater i 2010.  
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon fra byggeår.  
Det er opplyst om at boligen er delvis oppført med materialer fra en eldre bolig.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Stuevindu skiftet i 2025 og to soverom mot sør er skiftet i 2020.  
Varevinduer fra byggeårer i kjeller.

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2010.  
Slett isolert dør til kjeller.  
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført med fundamentert med pilarer.  
Utført et overbygd tak tekket med stålplater på deler av terrassen.  
Det er utført tretrapper ved inngangsparti, terrasse og kjellernedgang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen ble oppusset i 2007/2008.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Sotluke plassert i kjeller.  
Vedovn plassert på kjøkkenet. Elementpeis i spisestue.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk.  
Eldre tretrapp uten håndløper ned til kjeller.

Innvendig har boligen formpresset innerdører.  
Eldre heltre dører i kjeller.  
Skyvedørsgarderobe med innredning i gang.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjnise med glassbyggerstein/glassdør.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Ingen utslag på skadelig fuktighet.  
Hulltaking er foretatt i gang.

### Bad

Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett,badekar og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i trappegang. Ingen utslag på skadelig fuktighet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Fasadetegl på vegg over benk.  
Det er frittstående kjøleskap. Integrert komfyr, plateopp og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenet innehar en normal standard.  
Skiftet fronter i 2026.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekkluker.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.  
El.skap er plassert i gang i 2.etg.  
50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 32A/20A/11\*16A med automatsikringer.  
Det er montert el.billader i 2024.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2007 rundt hele boligen.  
Bygningen har betonggrunnmur, granittmur, teglstein og lettklinkerblokker.  
Terrenget er flat rundt boligen.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Røykvarsler i alle etasjer, brannslukningsapparat på hovedsoverom  
og trappegang.  
Gamle brannslukningsapparat.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med  
radonsperre.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Enebolig

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

Planløsning i 2.etg er noe endret sidensoverom mot nord er utført mindre og gang i 2.etg har blitt utført større siden det ene kottet er tilknyttet gangen.

I 1.etg er badet opprinnelig byggemeldt som en hybel.

Kjøkkenet er utvidet og opprinnelig arbeidsrom og toalett/bad er blitt en del av kjøkkenet.

## Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på drivhuset.

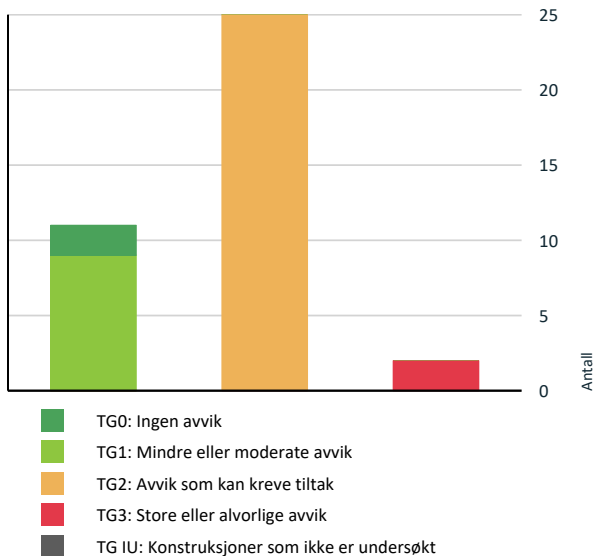
## Garasje

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

Det foreligger tegninger på garasjen.

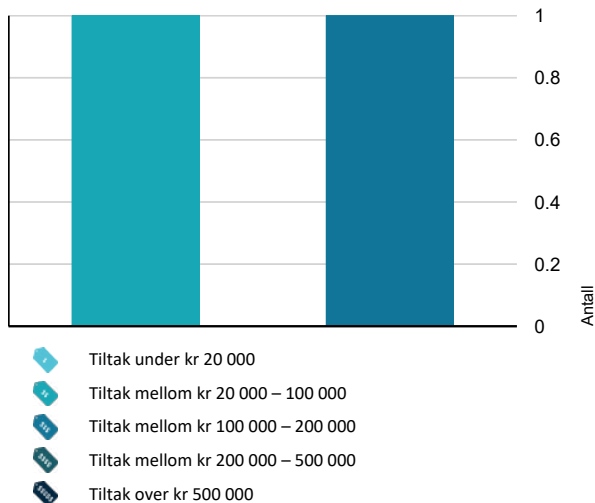
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1959

**Kommentar**

**Standard**  
Boligen innehar en normal standard.

**Vedlikehold**  
Det må forventes oppussing av deler av boligen pga alder og bruksslitasje.

### Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg vindfang
2008	Tilbygg	Terrasse mot sør

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein. Skiftet i 2008. Underpapp, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Overbygd terrasse er utført med stålplater i 2010.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

### TG 3 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.  
• Det er avvik:

Det er påbegynnende rustangrep i bunn av toppbordbeslagene.

Manglende beslagsløsning i overgang mellom takflaten og vegg på overbygget på terrassen.

Det var krav krav til snøfangere på tilbyggene når disse ble utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustangrep i bunn av toppbordbeslagene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forlenge beslagets levetid.

Manglende beslagsløsning i overgang mellom takflate og vegg på overbygget bør etableres for å unngå utettheter i overgangen, slik at ikke trekonstruksjon blir utsatt for uønsket fuktighet.

Det må monteres snøfangere på tilbygg, siden det var krav om dette ved oppføringen av tilbyggene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 3 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har trekonstruksjon fra byggeår. Det er opplyst om at boligen er delvis oppført med materialer fra en eldre bolig. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Trekledning mot sør er skiftet i 1999 og 2006 på øvrige vegger. Boligen er malt sist i 2016/2017.

**Årstall:** 1959

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.  
• Det er avvik:

Det er på fasaden mot sør stedvis registrert kledningsbord med råteskader. For øvrige er det stedvis områder med tørkesprekker i bunn av trekledning.

Det er på noen områder registrert åpen isolasjon i luftingen bak trekledning. Dette er ikke en fagmessige god løsning, siden isolasjon skal ligger bak vindspærre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

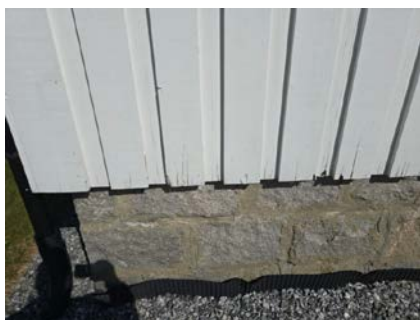
# Tilstandsrapport

Råteskadet kledning på fasaden mot vest bør skiftes ut for å hindre videre skader på konstruksjonen.  
Områder med tørkesprekker i bunn av trekledningen må vedlikeholdes god slik at det ikke oppstår videre skader.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser i forhold til åpen isolasjon i lufting bak trekledning.  
Skal dette utbedres må trekledning fjernes på disse områdene.

Oppgitt prisestimat er for utbedringer av sørvegg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.  
Kun besikket i områder fra luke siden det er lav høyde og ingen gulv på loftet.  
Konstruksjonen består av materialer fra en tidligere eldre bolig.

Konstruksjonen i skråtak er ikke mulig å besikte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen låsemekanisme på takluke til loft.

Det er fra bakkenivå synlig tegn til nedbøyning i takflaten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres utbedringer slik at loftsluken kan låses, for å ivareta nødvendig tetthet i forhold til luftlekkasjer.

Nedbøyningen i takflaten skyldes underdimensjonerte sperrer i forhold til dagens krav.

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt, siden ved omfattende skjevheter må det utføres utbedringer.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Stuevinduet skiftet i 2025 og to soverom mot sør er skiftet i 2020.  
Varevinduer fra byggeårer i kjeller.

Årstall: 1959

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Lite vindu i spisestue er ikke mulig å låse. Vindu på hovedsoverom er vanskelig å åpne/lukke

Knust rute på det ene varevinduet i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Varevinduer i kjeller har en alder og tilstand som tilsier at dem har behov for å skiftes.

Utføre utbedringer eller skifte vindu som ikke er mulig å låse. Justere vindu som går i anslaget.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2010.  
Slett isolert dør til kjeller.  
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Værslitasje på utvendig ytterdør.

Dør til kjeller tetter ikke mot karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av værslitte partier på ytterdørene for å hindre ytterligere skader og redusert levetid.

Dør til kjeller bør justeres eller utbedres slik at den tetter mot karm. For å unngå varmetap og trekk.



#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Terrasse oppført med fundamentert med pilarer.  
Utført et overbygd tak tekket med stålplater på deler av terrassen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen og rekkverk har generelt behov for vedlikehold og utbedringer.  
Det er registrert for stor spennvidde på deler av bjelkelaget til terrassen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av terrasse og rekkverk for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

For stor spennvidde på deler av bjelkelaget bør utbedres for å unngå nedbøyning i konstruksjonen.

Kan utbedres ved å montere ytterligere flere pialrer med drager midt på bjelkelaget slik det er utført på deler av terrassen.



#### TG 2 Utvendige trapper

##### Beskrivelse

Det er utført tretrapper ved inngangsparti, terrasse og kjellernedgang.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt vedlikeholdsbehov på trappene.

Trapp ved inngang og terrasse er fundamentert på mark, dette medfører til en større fuktbelastning i bunn av disse.

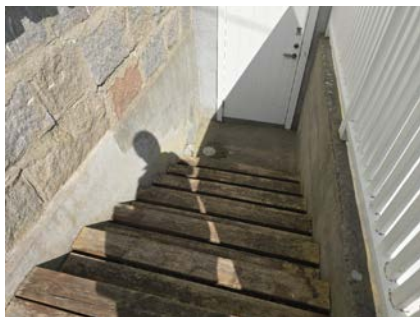
##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør vedlikeholdes for å sikre sin forventede levetid.

Fundamenteringen på mark gir økt fuktbelastning i bunnen av trappene, noe som kan føre til råte og redusert levetid.

# Tilstandsrapport



## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

GULV: Fliser, parkett, laminat og teppe.  
VEGG: Panelplater, trepanel, miljøstriem og tapet.  
TAK: Trepanel, mdf-panel og himlingsplater.  
Boligen ble oppusset i 2007/2008.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom og løse fliser, samt flere sprukket fliser i gang og vindfang.

Bruksslitasje på parkettgulv, skjøter er stedvis ikke tilstrekkelig forskjøvet  
Stedvis områder med knirk/svikt i gulvkonstruksjon.

Heng i tak i spisestue, nedlekting har løsnet fra det opprinnelige taket.

Områder med merker/mindre skader på overflater/listverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen har en alder og bruksslitasje som tilsier at det er behov for oppussing av deler av boligen.

Taket i stue må blant annet utbedres og takkonstruksjonen må tas ned slik at nedlekting kan bli festet tilstrekkelig til konstruksjonen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Årstall: 1959

#### Vurdering av avvik:

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

Retningsavvik på 23mm stue og 28mm i gang i 1.etg.  
18mm retningsavvik på soverom og 19mm retningsavvik på soverom mot nord.

Spor etter borrebille i gammelt tak i kjeller.

#### 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.
- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, noe som vanligvis ikke er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i eldre boliger.

Det anbefales å overvåke eventuelle tegn til videre bevegelse i konstruksjonen.

Spor etter borebiller i kjellertaket bør følges opp for å avdekke om det eventuell er fortsatt aktivitet, da dette kan medføre risiko for svekkelse av trekonstruksjoner.



### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Sotluke plassert i kjeller.  
Vedovn plassert på kjøkkenet. Elementpeis i spisestue.  
Ildstedene er fra 2007.

Årstall: 1959 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekte ildfaste steiner i vedovn på kjøkkenet.  
Eldre mursteinspipe i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprekke ildfaste steiner i vedovnen bør skiftes med hensyn til sikkerhet.

Pga alderen til pipen må det på sikt medregnes å utføre rehabilitering av pipen med stålrør.



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1959

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert områder med slatutslag både på gulv og vegger i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med hensyn til at kjelleren kun brukes som råkjeller er det ikke nødvendig med tiltak.  
Skal brukes av kjelleren må det ses nærmere på årsaken til disse slatutslagene.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk.  
Parkett på inntrinn.

Eldre tretrapp uten håndløper ned til kjeller.

Årstall: 1959      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

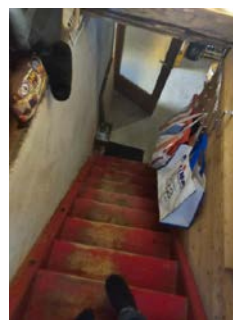
- Det er avvik:

Trappen ned til kjeller er moden for oppgraderinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere trappen ned til kjeller, for å redusere risikoen for fallulykker og forbedre sikkerheten. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for personskader ved bruken av trappen.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen formpresset innerdører.  
Eldre heltre dører i kjeller.

Årstall: 1959

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Registrert merker/bruksslitasje på flere av dørene.  
Flere av dørene går i anslaget ved funksjonsprøving.

Råteskade på eldre dører i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

Dører som går i anslaget bør justeres for å unngå unødvendig slitasje og god funksjon.  
Råteskadede dører i kjelleren bør skiftes.



## TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning i gang.

Årstall: 1959

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Faktura fra rørlegger og elektriker.

Arbeidet er utført som egen innsats.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2010 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.
- Det er avvik:

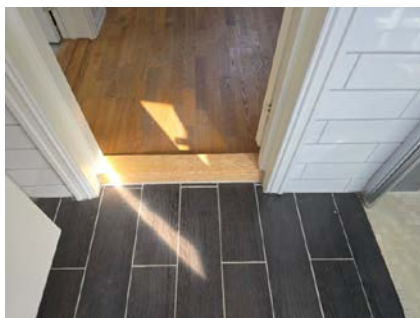
Innerdør er plassert i våtsonen til dusjen.  
Løst takliste på baderommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er montert glassdør mot innerdøren, dette medfører til at det blir begrenset fuktbelastning mot døren.  
Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Feste taklist tilstrekkelig.



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm i nedsenk, dvs lokalt fall forhold på 1:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65mm ut i fra høyden på terskel.

Eikelist er ikke fjernet for å måle helt nøyaktig.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membranen på baderommet.

##### Konsekvens/tiltak

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

Membranen nærmer seg en alder hvor det anbefales å montere dusjkabinett på baderommet, slik at det ikke blir direkte fuktbelastning på vegg og gulv overflater.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnische med glassbyggerstein/glassdør.

Årstall: 1959

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig drenering fra innebygd sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Manglende synlig drenering kan føre til lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende følgeskader.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Ingen utslag på skadelig fuktighet.  
Hulltaking er foretatt i gang.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Faktura fra rørlegger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder hvor maling flasser i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må det utføres skrøpa og maling av taket.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 0 og stedvis noe motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4mm.

Årstall: 1959

## Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på sluk mot vaskemaskin.

Vannnett terskel skulle vært hevet 25mm over topp sluk.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres korrekt fall mot sluk og terskelen bør heves til forskriftsmessig høyde for å hindre at vann renner vekk fra sluk ved en lekkasje.

Manglende fall og for lav terskel medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved en kraftig lekkasje.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Ikke mulig å se om det er membranmansjett i sluket.

Sluket til badekar er ikke mulig å kontrollere, siden badekar ikke kan flyttes pga armatur.

Årstall: 2008      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

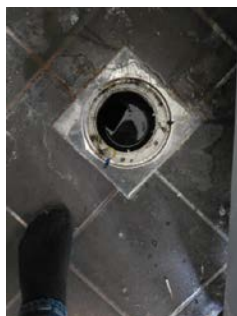
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på membranen på baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid. men siden det dusjes i lukket system blir den ikke utsatt for direkte fuktbelastning.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 1959

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Skade i bunn av dusjkabinett.

Det er ingen synlig drenering fra innebygd toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden i bunnen av dusjkabinettet bør utbedres for å unngå lekkasje. Medfører til at dusjkabinettet må skiftes,

Det bør etableres en synlig løsning for å oppdage eventuell lekkasje fra innebygd toalett, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på bygningsdeler.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørbord.

Årstall: 2008      Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i trappegang. Ingen utslag på skadelig fuktighet.

Årstall: 1959      Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007      Kilde: Eier

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

Fasadetegl på vegg over benk.

Det er frittstående kjøleskap. Integrrert komfyr, plateopp og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet innehar en normal standard.

Skiftet fronter i 2026.

Årstall: 2007      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje på flere av deksidene.

Svellet benkeplate ved skjøt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut deksider med bruksslitasje, samt utbedre eller skifte benkeplaten der det er svellet ved skjøt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.

Årstall: 2007

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at vannrør mot vegg/luftekanal i kjeller kan fryse ved kraftig kulde.

Det lekker fra kjøkkenarmaturet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak med varmekabel eller flytting av rør for å unngå at rør fryser ved kraftig kulde.

Kjøkkenarmaturet bør byttes for å hindre videre lekkasje.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2007      Kilde: Eier

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VVB er tilkoblet ved stikkontakt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør tilkobles fast el-punkt i henhold til gjeldende forskrift, for å unngå risiko for varmgang og brann ved bruk av stikkontakt.



## TC 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Det er utført service av varmpumpen av fagmann, men ikke av firma i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må med tiden vurderes å bytte ut varmepumpen, da den nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

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

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

### Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang i 2.etg.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 32A/20A/11\*16A med automatsikringer.

Store deler av det elektriske anlegget er skiftet under oppussingen.

Det er montert el.billader i 2024.

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.  
**0 2007**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Alt arbeid siden 2007 er utført av elektrofirma iflg eier.**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring fra 2010.**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Sikringene på kjøkkenet kan løse ut ved samtidig med belastning siden komfyr er koblet på sammekurs som kjøkkenet.**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

# Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget siden det er lenge siden sist kontroll på boligen.**

## Generell kommentar

Anlegget er stort sett fra perioden boligen ble oppusset.

Løs strømkabel i boden til hovedsoverom.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1959

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007 rundt hele boligen.

Årstall: 2007 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

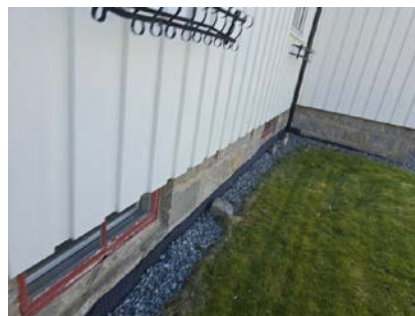
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med manglende topplist på drensplast.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres tiltak ved å montere topplist på drensplast, slik at ikke fuktighet kan renne på baksiden av drensplast.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, granittmur, teglstein og lettklinkerblokker.

Årstall: 1959

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Registrert noen områder med riss/sprekker på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen behov for tiltak.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng er flat rundt boligen.

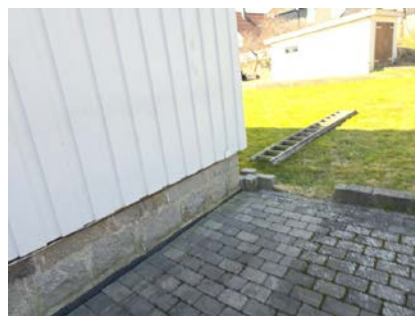
Årstall: 1959

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er flat terreng rundt boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter.  
Slik at vann ikke blir ledet mot grunnmur.



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Disse er fra 2007.

Årstall: 2007      Kilde: Eier

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Røykvarsler i alle etasjer, brannslukningsapparat på hovedsoverom og trappegang.  
Gamle brannslukningsapparat.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpninger i rekkverket er over 10cm og rekkverk er under 90cm.  
Ikke montert håndløper mot vegg.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

#### Konsekvens/tiltak

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

# 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

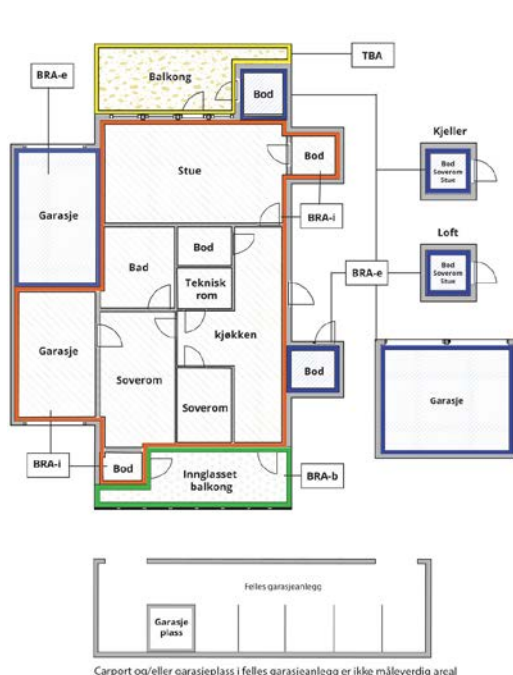
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	65			65	
1.etasje	113			113	29
Kjeller	94			94	
<b>SUM</b>	<b>272</b>				<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>272</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning i 2.etg er noe endret sidensoverom mot nord er utført mindre og gang i 2.etg har blitt utført større siden det ene kottet er tilknyttet gangen.

I 1.etg er badrom opprinnelig byggemeldt som en hybel.

Kjøkkenet er utvidet og opprinnelig arbeidsrom og toalett/bad er blitt en del av kjøkkenet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skiftet stuevindu i 2025

## Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger på drivhuset.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger på garasjen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	178	94
Drivhus	0	14
Garasje	0	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne-Grete Elders Tollefsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	381		0	1419.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ulvåsveien 21

### Hjemmelshaver

Tollefsen Anne-Grete Elders

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ulvåsveien 21 beliggende på Stenrød i Halden kommune.  
Området består av boligbebyggelse.  
Nromale solforhold på eiendommen og utsikt mot nærområdet.  
Kort vei til skole, barnehage, matbutikker og turmuligheter.  
3,5km til Halden sentrum  
9km til E6.

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.  
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

### Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårdsplass, gressplen, skifer, terrasse, trær og busker.

### Tinglyste/andre forhold

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

1944/665-2/2 BESTEMMELSE OM VEG  
29.06.1944 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:98 BNR:381  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/924-1/2 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
05.03.1979 RETTIGHETSHAVER: KNR:3101 GNR:98 BNR:1085  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 540 991	2026

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring		Fullverdi		
<b>Kommentar</b>				

## Bygninger på eiendommen

### Drivhus

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

Fremstår i normal stand

**Vedlikehold****Beskrivelse**

Drivhus fundamentert på mark.

Gulv av imp.trekonstruksjon.

Drivhuset har konstruksjon av aluminium og glass. Saltak med vinduer for lufting.

Fremstår i normal stand.

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

### Garasje

**Anvendelse**

Ca

**Byggeår**

1971

**Kommentar****Standard**

Garasjen har en standard fra byggeåret.

**Vedlikehold**

Garasjen fremstår i dårlig stand med behov for utbedringer og vedlikehold.

**Beskrivelse**

Eldre garasje oppført på fylte masser med støpt betonggulv.

Oppført med betongblokker og pusset overflater.

Pulttak oppbygd med tresperrer utvendig tekket med takpapp.

Labank tredører.

Garasjen innehar en eldre standard med sprekker og skader på muren.

Fukt-/råtesakder på takkonstruksjonen/vindskier.

Garasjen har behov for utbedringer.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Anne-Grete Elders Tollefsen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ulvåsveien 21

1785 Halden

3101-98/381/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad 1. etasje. Ble utført av avdød eier Dag-Vidar Tollefsen. Tok utdannelse som murer i perioden 2004 - 2008, men hadde ikke fagbrev når bad i 1. etasje ble utført. Bad 2. etasje. Ble utført av avdød eier Dag-Vidar Tollefsen i 2009. Hadde fagbrev på aktuelt tidspunkt.

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

♦ **Ja**

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

Tok i bruk et tidligere soverom til bad.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Byttet tak i 2008. Ble avdekket litt råte ved rivning av tak.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Byggmester Ragnar Jensen

**Beskrivelse av arbeidet:** Råteutbedring

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Byggmester Ragnar Jensen

**Beskrivelse av arbeidet:** Omlegging av tak, råteutbedring, papping, lekting og oppretting. Taksten ble lagt selv.



---

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

♦ Ja

Lite vindu i stor stue kan ikke lukkes. Håndtak ødelagt. y  
Vindu soverom mot parkeringsplass er vanskelig å lukke/åpne. Må ta i veldig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

2015. Drensrør som førte vannet vekk fra huset kollapset. Vann i kjeller. Kjeller ble ryddet, tørket og skader ble reparert av forsikringsselskap.

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

♦ Ja

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Ole Morten Furuseth

**Beskrivelse av arbeidet:** La nytt rør til overvannsledning

---

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

♦ Ja

2015. Drensrør som førte vannet vekk fra huset kollapset. Vann i kjeller. Kjeller ble ryddet, tørket og skader ble reparert av forsikringsselskap.

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

♦ Ja

### Faglært arbeid:

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Ole Morten Furuseth

**Beskrivelse av arbeidet:** 2015. Drensrør som førte vannet vekk fra huset kollapset. Vann i kjeller. Kjeller ble ryddet, tørket og skader ble reparert av forsikringsselskap.

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Ole Morten Furuseth

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ja.

Rundt 2010 fikk vi inn en rotte i kjelleren gjennom et hull i grunnmuren som oppstod ved ny drenering. Fikk hjelp av skadedyrsfirma for å få avlivet rotten. Hull i grunnmur ble tettet.

Oppdaget også at det har vært rotter/mus i etasjeskilleren mellom kjeller og 1 etasje før vi kjøpte huset. Dette ble oppdaget når vi isolerte på nytt mellom kjeller og 1. etasje.

Ingen kjente problemer med skadedyr eller sjenerende insekter etter dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Comfort Jørgensen

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i hele huset.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Dahls Rørleggerservice DA

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etasje.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** ?

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmepumpe installert rundt 2014. Vet ikke hvilket firma som gjorde dette.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedovn kjøkken og peis stue er installert av tidligere avdød eier Dag-Vidar Tollefsen

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Smart Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk anlegg i hele huset

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

**Firmanavn:** O. Hansens Eftf. AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lader til elbil installert

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ny større gang påbygd - Gammel gang revet  
Ny veranda - Gammel revet  
Soverom 1. etasje endret til bad.  
Toalettrom, kjøkken og arbeidsrom 1 etasje bygd om til et kjøkken

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tror påbygg og ny veranda er byggesøkt.  
Andre endringer tror jeg ikke er godkjent av kommunen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fukt i vegger på garasje. Murpuss faller av.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

---

**Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101260041 (gjelder saksnummer 5532009)**

---

**From** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>

**Date** Fri 4/10/2026 9:26 AM

**To** Linda Torp Skogli / Aktiv <linda.torp.skogli@aktiv.no>

Hei.

Siste tilsyn på anlegg: 29.10.2010

7359992905921974

Anne-Grete Elders Tollefsen

Finner ingen utestående pålegg.

For info, så vil vi gjerne ha målernummer i forespørselen, slik at det er enklere for oss å søke etter hva dere etterspør. Bruker unødvendig mye tid på søk som dette.

Med vennlig hilsen.

Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**08. april 2026 kl. 09:38 skrev Linda Torp Skogli / Aktiv:**

Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Linda Torp Skogli

Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Mobil: 414 24 189, e-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

**Aktiv Eiendomsmegling Halden**

Storgata 10

1771 Halden

**aktiv.**  
Eiendomsmegling



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	381	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ulvåsveien 21, 1785 HALDEN								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avfallsgebyr grunddel	2 104,92 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	746,23 kr
A kto vann innev. år	1 650,78 kr
A kto vann innev. år	1 776,26 kr
Fjorårets avløpsmengde	5 845,58 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 224,96 kr
A kto avløp innev. år	2 689,02 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 126,98 kr
Eiendomsskatt-bolig	7 572,77 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,24 kr
Fjorårets vannforbruk	3 588,52 kr
Innbet. forskudd vann	-3 367,30 kr
A kto avløp innev. år	2 893,46 kr
Innbet. forskudd avløp	-5 484,51 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr

<b>Sum</b>	<b>28 241,91 kr</b>
------------	---------------------

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,06 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,24 kr
Avfallsgebyr grunnbel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,16 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,73 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,73 kr
A kto avløp innev. år	15%	128	39.50	1/1	0 %	5 056,32 kr	1 238,69 kr
A kto vann innev. år	15%	128	24.81	1/1	0 %	3 175,10 kr	777,82 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2540991	3.00	1/1	0 %	7 622,00 kr	1 905,50 kr
					<b>Sum</b>	<b>26 619,42 kr</b>	<b>6 613,43 kr</b>

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

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

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

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	381	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

<b>BruksenhetId</b>	448183780	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145060257	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Meldingssak registrer tiltak	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Ulvåsveien 21, 1785 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 448183780.			

<b>BruksenhetId</b>	237870483	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145060257	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Ulvåsveien 21, 1785 HALDEN

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
9	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Peisovn	RAIS A/S	Rais
1/etg. stue	Ukjent	Nordpeis AS	Nordpeis

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.02.2025	Tilsyn	10.07.2025	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: Kjeller+1+2. Type: Tegl 1/2 stein med egen luftepipe. Produsent: Ukjent. Modell: Teglsten
Beskrivelse	Stige for kort

*Informasjon for bruksenhetId 237870483*

<b>BruksenhetId</b>	237870578	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	145060265	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237870578.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	381	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ulvåsveien 21, 1785 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2024		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 420 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BA30	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-132
<b>Navn</b>	Stenrød øst

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	29.09.1977
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/20/G-132.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/20/G-132.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei



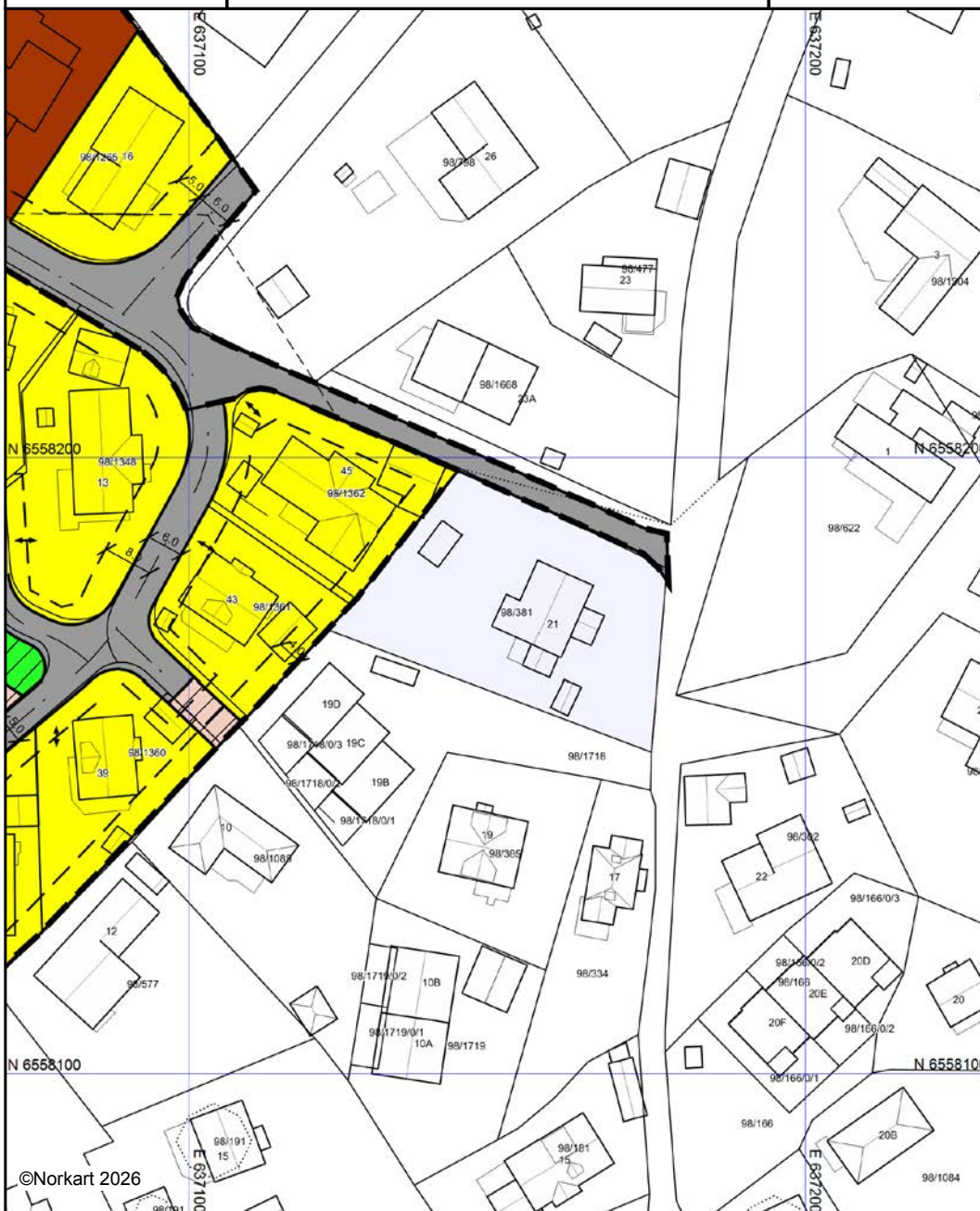
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 98/381  
Adresse: Ulvåsveien 21  
Utskriftsdato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32









©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Fellesområder
-  Felles lekeareal for barn

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abo Påskrift bredde

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Bygninger

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



Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 98/381  
Adresse: Ulvåsveien 21  
Utskriftsdato: 08.04.2026  
Målestokk: 1:1000











UTM-32






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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN  
FOR STENRØD ØST, HALDEN KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Område for boligbebyggelse med  $U=0,45$ , felt A og B.

- a) Bebyggelsen kan oppføres på felt A i inntil 5 etasjer, på felt B i inntil 4 etasjer.
- b) For hver leilighet skal det i fellesanlegg være 1 garasjeplass samt plass for oppstilling av 1/4 bil.
- c) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende bygningskompleks med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, utvendige trapper, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- d) Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 3. Område for bebyggelse med  $U=0,25$ , felt C.

- a) I området kan oppføres bolighus i inntil  $1\frac{1}{2}$  etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bolighusene kan kjedes sammen eller de kan ha felles gavlvegg.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg. Garasjene skal være tilpasset den øvrige bebyggelse i form og materialvalg.
- c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

§ 4. Område for bebyggelse med  $U=0,12$ .

- a) I området kan oppføres frittliggende bolighus i inntil  $1\frac{1}{2}$  etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde

fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

- b) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg av bolig-  
huset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge.  
Der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate at  
garasjen blir oppført frittliggende. Garasjen kan bare  
oppføres i 1 etasje med grunnfalte ikke over 40 m<sup>2</sup>, og den  
skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og  
farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene  
oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygnings-  
rådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan  
som følger byggemelding for bolighuset.

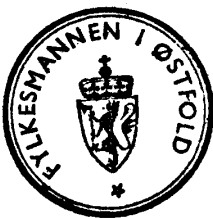
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for  
1 bil på egen grunn.

§ 5. Friområde.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som  
har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark  
med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke  
er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6. Fellesbestemmelser.

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





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 08.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	381	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ulvåsveien 21, 1785 HALDEN								

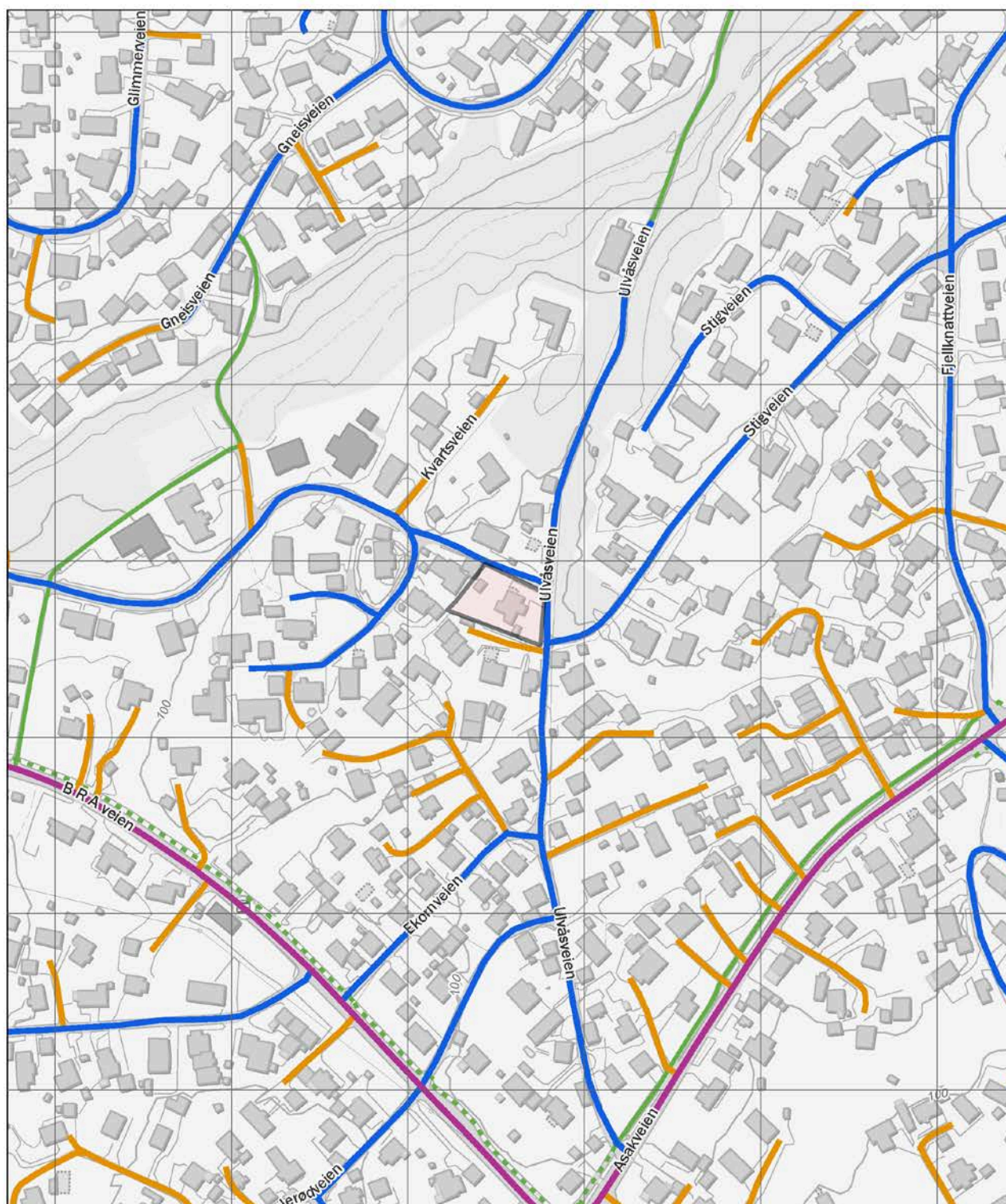
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23008125	325	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	128

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 98, Bruksnr 381	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Stenrød - Tosterød
Veiadresse:	Ulvåsveien 21, gatenr 7060	<b>Valgkrets:</b>	2 Hjortsberg
	1785 Halden	<b>Kirkesogn:</b>	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solgløtt	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	16.05.1944	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 419,6 kvm	<b>Skyld:</b>	0,04		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/98/381	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/98/381	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 06.08.2018 Matrikkelført: 06.08.2018		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/381 3101/98/385 3101/98/1085 3101/98/1361	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 22.05.2018 Matrikkelført: 06.08.2018		Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	3101/98/385 0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/334 3101/98/381 3101/98/1085 3101/98/1361 3101/98/1719 3101/98/1718	-1 151,5 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 1 151,5
Annen forretningstype	Forretning: 19.08.2013 Matrikkelført: 19.08.2013		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/334 3101/98/381 3101/98/385 3101/98/1085	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 31.01.2013 Matrikkelført: 31.01.2013		Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/381	0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 31.01.2013 Matrikkelført: 31.01.2013		Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/381 3101/98/1361 3101/98/1362	0,0 0,0 0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 16.05.1944 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/98/17 3101/98/381	0,0 0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ulvåsveien 21	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145060257			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145060265			Antall etasjer:		

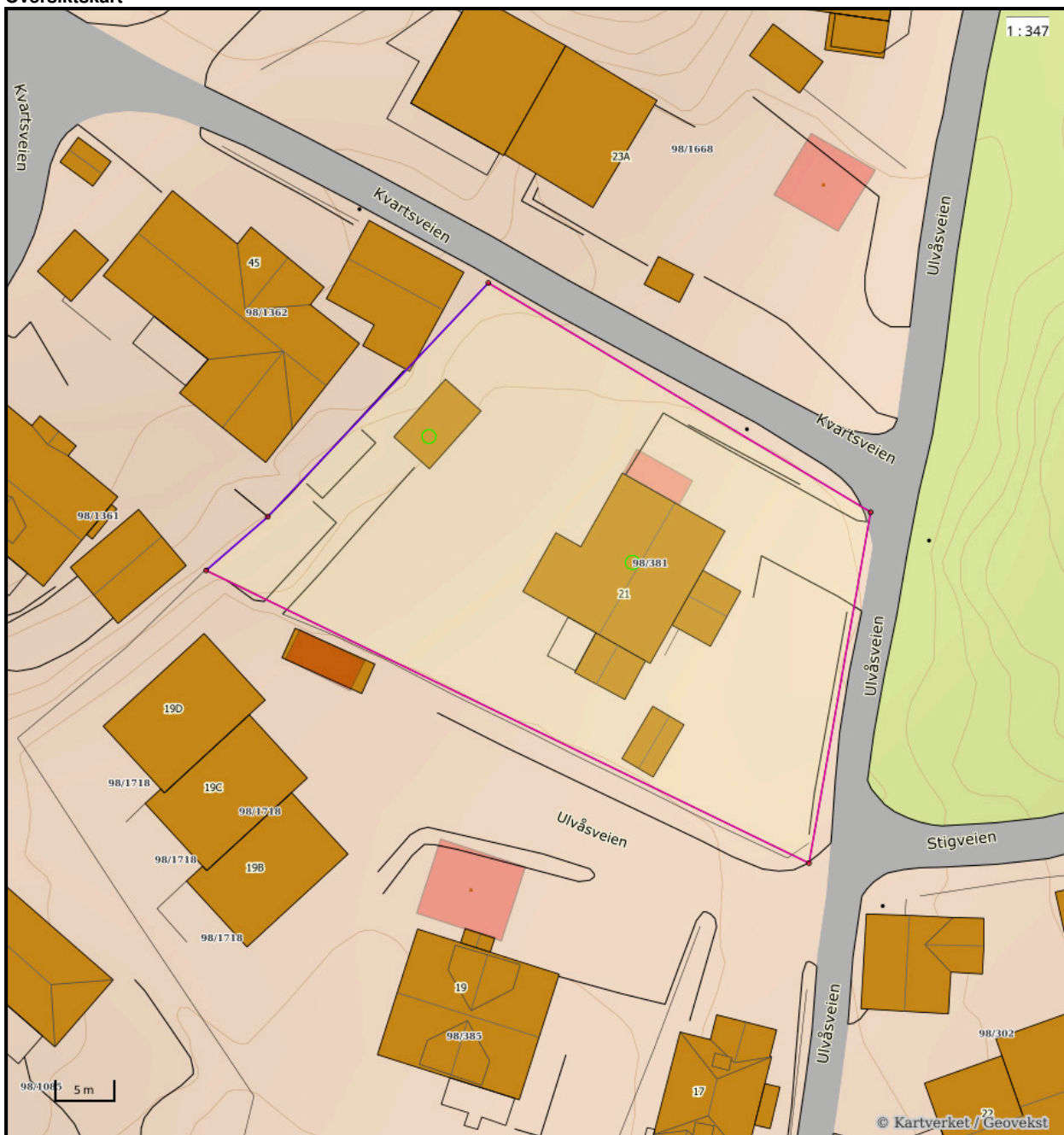
**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

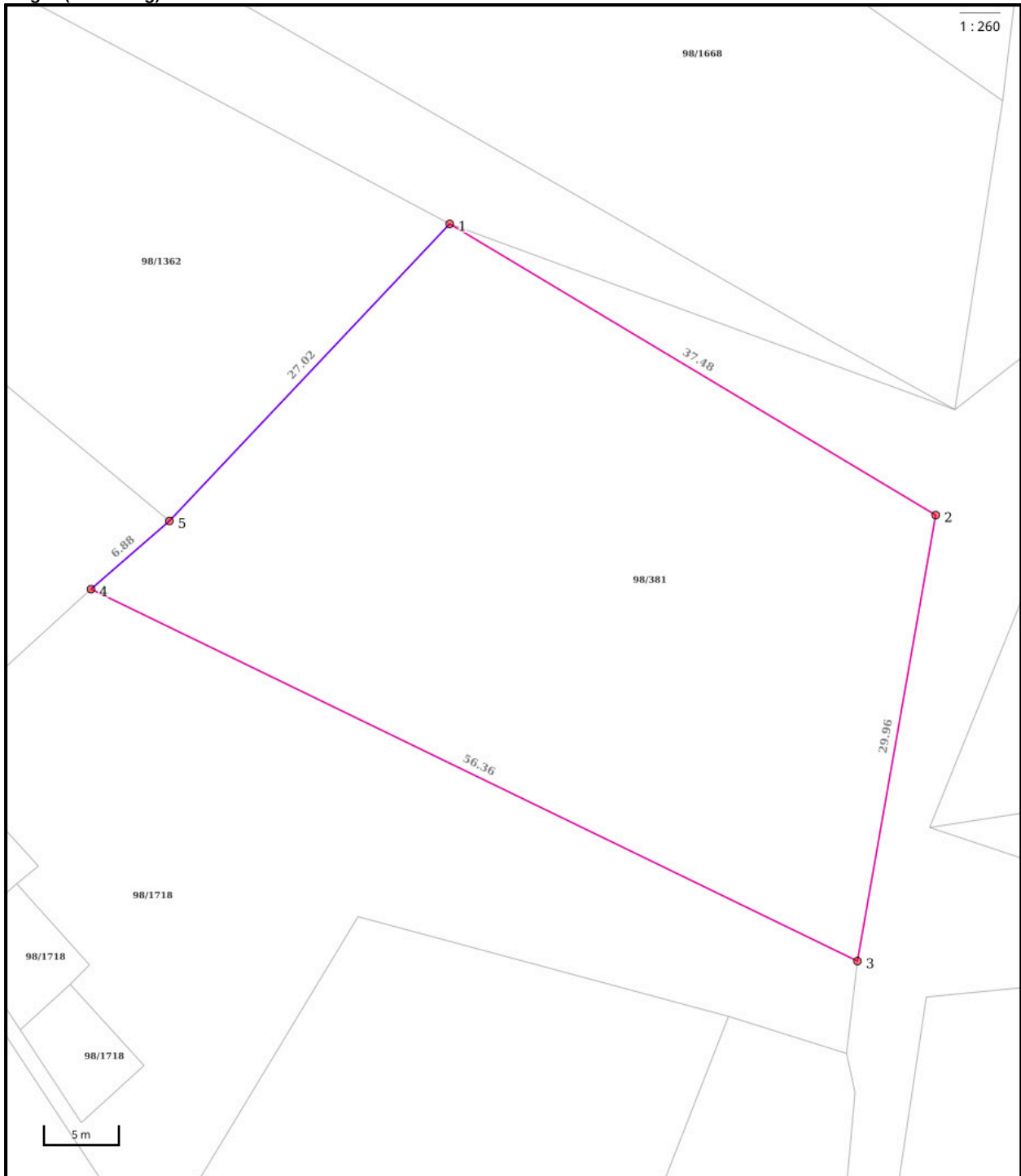
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - - Vannkant
- - - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 419,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 198,31	637 143,82	37,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 558 182,01	637 177,57	29,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 558 152,16	637 175,06	56,36m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 558 172,11	637 122,35	6,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 558 177,07	637 127,12	27,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



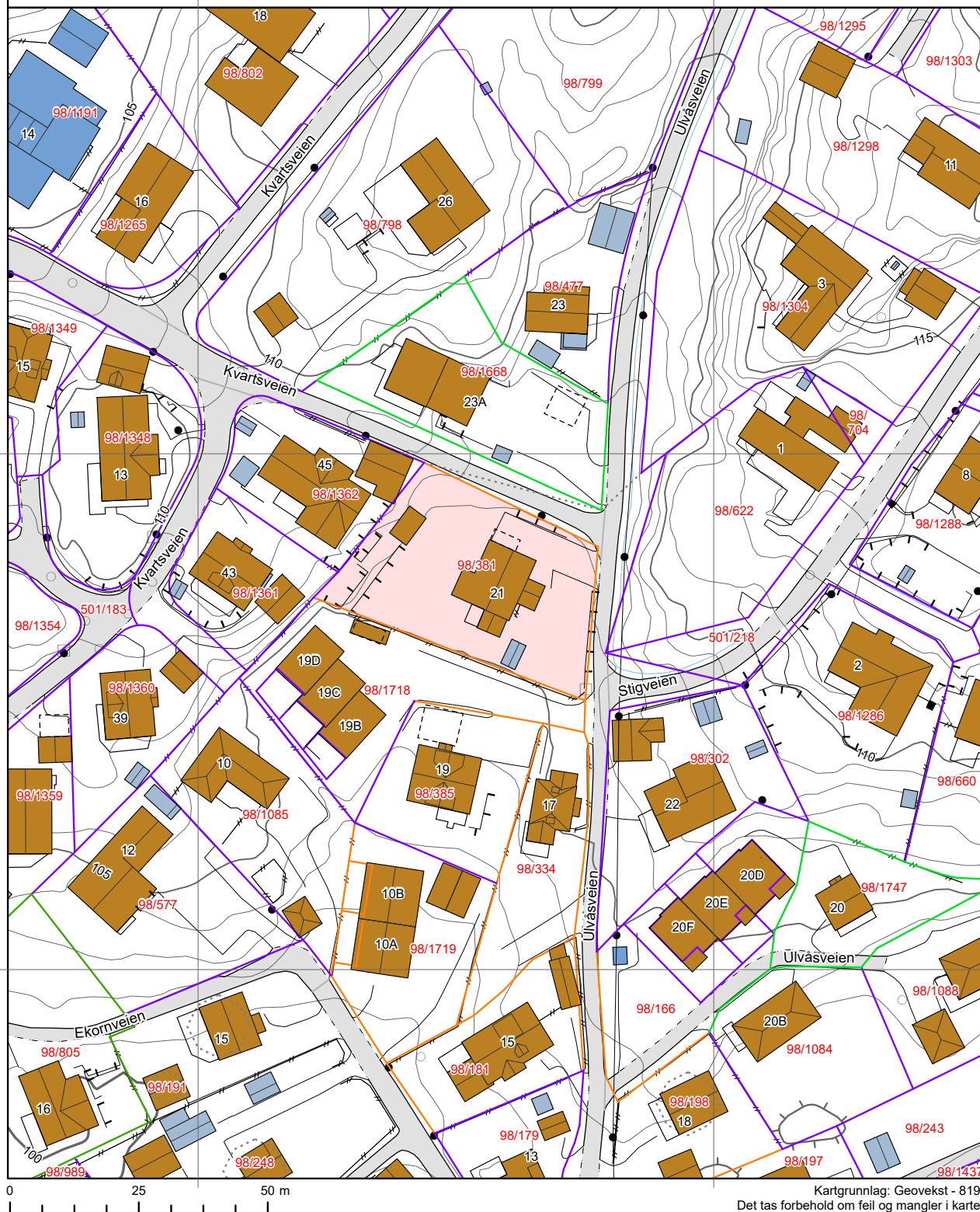
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/98/381/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">- - -</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">- - -</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">- - -</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















Målestokk 1:1000  
Dato: 8.4.2026









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

## Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/381, Ulvåsveien 21, 1785 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.03.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

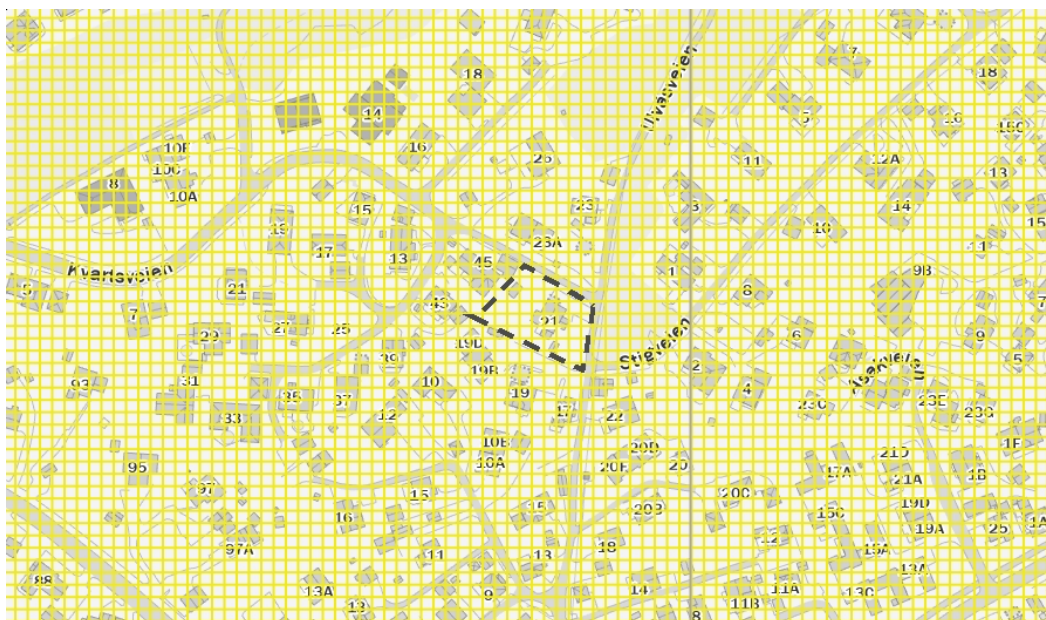
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.65 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.11 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	0.65 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.91 km
Kvikkleire	30.03.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	92.5 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	1.7 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.15 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: 30.03.2026

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet 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)

## DAGBOKFØRT

05. MAR 79 09024

SØRENSKRIVEREN I  
HALDEN

## ERKLÆRING. VANNRETT.

Undertegnede, som er eiere av vann- og kloakkledning forenede til følgende eiendommer:

Ekornvn. 11	Jon Harry Johannessen, gnr. 98 bnr. 248
Ekornvn. 9	Gudveig Carlsson " 98 " 383
Ulvåsvn. 13	Olaf Solbrekke " 98 " 179
Ulvåsvn. 15	Jenny Stensrud " 98 " 181
Ulvåsvn. 17	Chr. Christiansen " 98 " 334
Ulvåsvn. 19	Chr. Christiansen " 98 " 385
Ulvåsvn. 21	Ragnar Fagerlie " 98 " 381
Ulvåsvn. 23	Leif Dahl " 98 " 477
Ulvåsvn. 22	Gunhild Hansen " 98 " 302

gir herved eiere av gnr. 98 bnr. 1085 rett til tilkobling til vår felles vann- og kloakkledning.

Harry Johannessen Halden, Olaf Johannessen  
 Gudveig Carlsson Sven Åke Carlsson  
 Olaf Solbrekke  
 Gunhild Hansen  
 Jenny Stensrud  
 Ragnar Fagerlie  
 Leif Dahl  
 Chr. Christiansen  
 Chr. Christiansen

Stempel kr. 110,-

Kontrakt.

Undertegnede Severin Larsen f. 22/10 1896 og Ragnar Fagerli f. 12/9 1918 har idag sluttet slik kontrakt:

Severin Larsen selger herved til Ragnar Fagerli en tomt av sin eiendom Solerød 98/17 i Berg stor ca. 1400 kvm. for kr. 2100,- totusenetthundrede kroner, der skal betales kontant.

Kjøperen og senere eiere skal ha rett til vegen som går fra Asakvegen til Ulvås, på samme måte som selgeren har hatt rett til vegen. Kjøperen skal være pliktig til vedlikehold av vegen sammen med de andre oppsittere.

Full gjerdeplikt påhviler kjøperen mot selgerens eiendom. Omkostningene i sin helhet bæres av kjøperen.

p.t. Dyrendal den 6. mai 1944.

Ragnar Fagerli.

Severin Larsen.

Skjøte.

I samsvar med ovenstående skjøter jeg herved til Ragnar Fagerli ovennevnte tomt, som ved skylddeling og tinglysning er anmerket som <sup>solgt</sup> gnr. 98, bnr. 381 av skyld 4 øre i Berg for ~~kr. 2100,-~~ <sup>kr. 2100,-</sup> totusenetthundrede kroner, der er betalt.

p.t. Dyrendal den 6. mai 1944.

Olga Larsen

Severin Larsen.<sup>6</sup>

Jeg bekrefter herved at Severin Larsen egenhendig i mitt nærvær idag har underskrevet dette skjøte, samt at han og kjøperen er over 21 år.

H. Bjerkebak.  
lensmannen i Berg.

m. F.

# Nabolagsprofil

Ulvåsveien 21 - Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 113 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kiosken B.R.A. veien 5 min   
Linje 32, 35 0.4 km

Halden stasjon 8 min   
Linje RE20 3.4 km

## Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 12 min   
389 elever, 18 klasser 1 km

Gimle skole (1-7 kl.) 16 min   
244 elever, 13 klasser 1.3 km

Os skole (1-7 kl.) 23 min   
252 elever, 15 klasser 2 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min   
396 elever, 16 klasser 1.9 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min   
338 elever, 15 klasser 2.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min   
1200 elever, 61 klasser 2.6 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min   
400 elever 5.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen 14 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

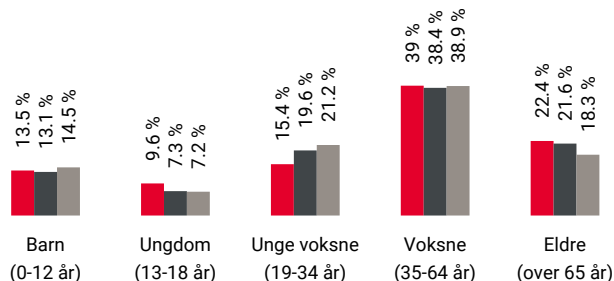
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Stenrød barnehage (0-5 år) 2 min   
67 barn 0.2 km

Preg barnehager Halden (1-5 år) 10 min   
48 barn 0.8 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 15 min   
35 barn 1.3 km

## Dagligvare

Coop Extra Næringsrød 9 min   
Post i butikk, PostNord 0.7 km

Kiwi Brødløs 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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



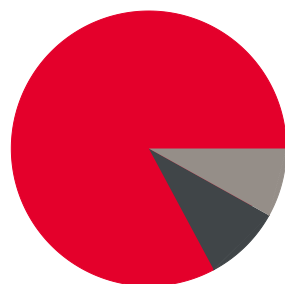
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

Eklund - fotballøkke	10 min
Ballspill	0.8 km
Hjortsberg skole	12 min
Aktivitetshall, ballspill	1 km
Spenst Halden avd. Brødløs	17 min
SKY Fitness Halden	6 min

## Boligmasse



- 82% enebolig
- 9% rekkehus
- 8% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tista Senter	6 min
Apotek 1 Brødløs Halden	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

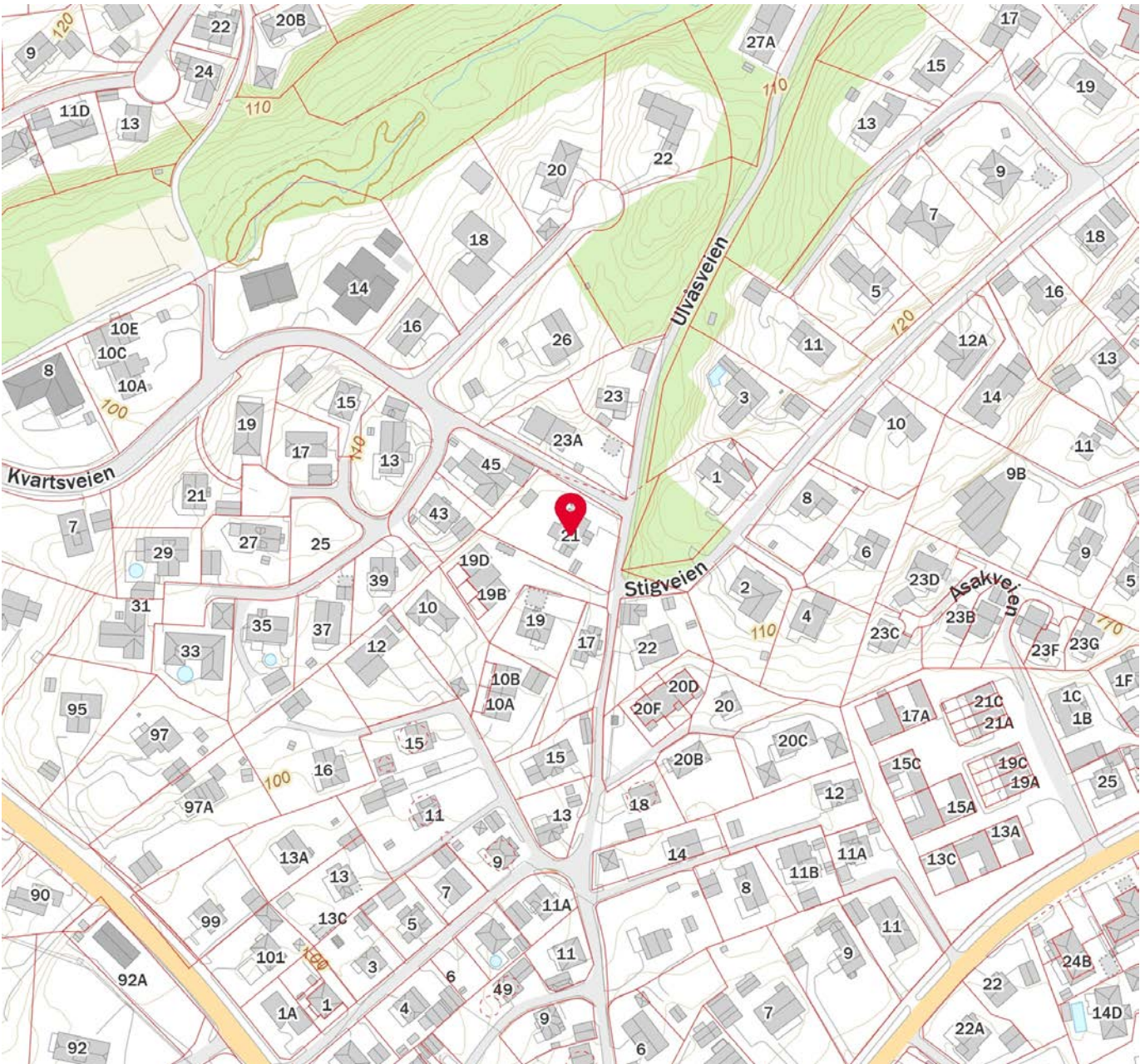
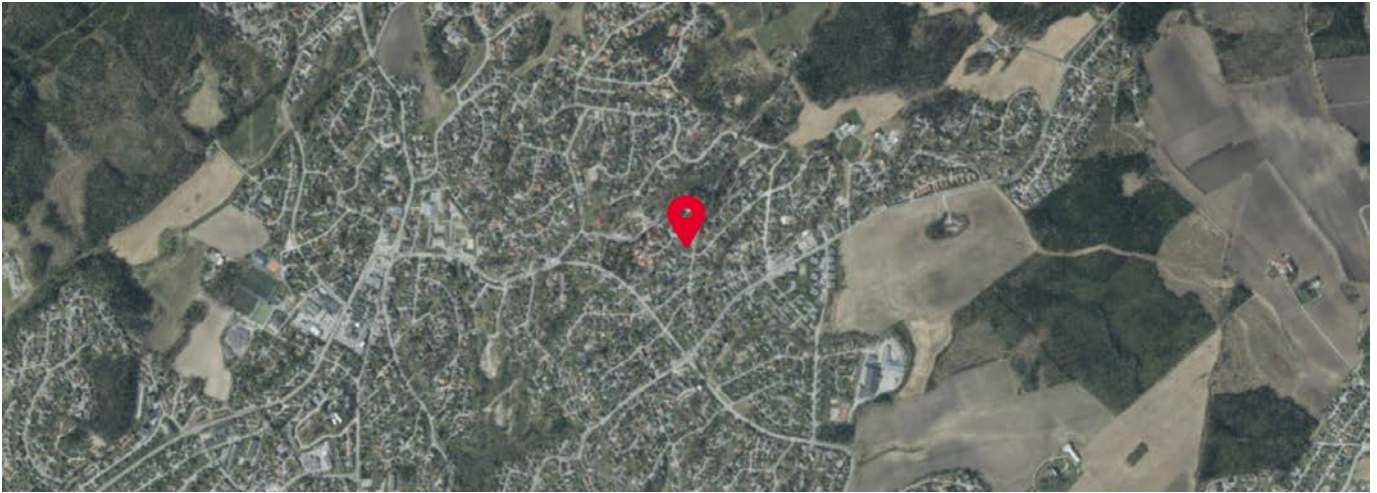


0% 45%

- Stenrød/Bratner
- Halden
- Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ulvåsveien 21  
1785 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre