

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 3 980 000,-
Omkostn.: Kr 100 890,-
Total ink omk.: Kr 4 080 890,-
Selger: Kjell Geir Øgrim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 243/303 kvm
Tomtstr.: 1432.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 208
Gnr. 141, bnr. 221
Oppdragsnr.: 1101250032

Spennende og meget innholdsrik funkisvilla nær sentrum.

Velkommen til Lensmannsveien 2 og denne spennende funkisvillaen! Med praktisk og innholdsrik planløsning og fortløpende oppgraderinger. Isolert vinterhage. Nyere dobbelt garasje + frittstående garasje og carport.

Eiendommen er fortløpende modernisert og påkostet opp og gjennom årene og har bl.a. nyere laminatgulv i tillegg til vinylbelegg og tregulv. Det er tapet og malt panel på vegger. Peis og varmepumpe (påkostet gulvmodell) plassert i stue. Det er også gulvvarme fra 2018 i stua. Kjøkken har innredning i bjerk med godt om skap- og benkeplass. Begge bad har fliser med varmekabler i gulv.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Nabolagsprofil	72
Andre vedlegg	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 243 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 303 m²

TBA: 50 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 75 m² Gang, 4 boder, vaskerom, kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Inngangsparti, stue, kjøkken, bad, trapperom, hagestue.

BRA-e: 6 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang med trapp, 4 soverom, bad, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 16 m² Bod

1. etasje

BRA-e: 38 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport ved siden av bod på nedre plan er ikke medtatt i arealmålingen, da målereglene angir at dette ikke skal måles.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1432.1 m²

Tomtebeskrivelse

En sjelden stor og frodig tomt nær sentrum-med solrik hage med frukttrær, hekkplanter, staudebed og skjermede uteplasser. Her er det perfekt med bærbusker og kjøkkenhage! Gruset gårdsplass med adkomst til en moderne dobbelgarasje. Eldre, modernisert garasje m/carport i nordenden av tomten er i dag omgjort til hobbyrom/treningsrom i tillegg til praktisk carport.

Tomten ligger i et område definert i rød og gul støysone ($L_{den} > 65\text{dB}/55\text{dB}$).

Tomten ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Her bor du vakkert til med kort gangavstand til sentrum, og samtidig med herlige friområder og turterreng rett over veien. Her finner vi bl.a. den fredede Schultzedalen med vakre hvitveisdekkende dalsider, turveier og en elv som slynger seg nedover mot byen. Like opp for området kommer vi til Brødløs og Hjortsbergområdet - med både skoler og idrettsanlegg, butikker og mye mer!

Adkomst

Innkjøring direkte til Lensmannsveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Alfheim barnehage, Spretten barnehage m.fl.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Ing Norsted AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på støpt grunnmur av betong. Yttervegger av stående plank og bindingsverk av tre, som er utvendig kledd med liggende panel. Vinduer av tre med isolerglass. Yttertak av sperretak av tre pålagt bordtak og papptekking, beslagtekking med stående falser på hovedtak. Beslag av metall. Renner og nedløp av plast. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Teknisk verdi for eiendommen er av takstmann ing. Norsted satt til kr. 5 400 000. Dette er etter fradrag for slitasje/elde/utidsmessigheter. I tillegg kommer tomtens verdi, da denne ikke er hensyntatt i teknisk verdi bygninger.

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 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Belsagtekket tak med undertak av papp har nådd normal forventet brukstid og må vedlikeholdes jevnlig (årlig) for å opprettholde funksjonen. Platene har noe rust i skjøter m.m. Undertaktekkingen har passert normal forventet brukstid, men det er ikke normalt å demontere yttertak for å skifte undertaktekking. Omramming er slitt og har trolig noe råteskader (ikke forsvarlig å inspisere pga HMS forhold).

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Beslag, renner og nedløp har passert halvparten av forventet brukstid og må vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde funksjonen. Renner, nedløp og beslag på hovedtak må skiftes i hvertfall sammen med taktekkingen. Ved manglende vedlikehold/utskiftinger vil det kunne oppstå lekkasjer. Plastrenner og nedløp er gamle og nærmer seg behov for utskifting.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Noen panelbord på østvegg har tæret overflate og enkelte tegn til mykt treverk/råte. Vedlikehold må påregnes. Usikker lufting og musetetting (bør undersøkes nærmere). Ved manglende vedlikehold kan det oppstå råteskader m.m.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er tilgang til loft via loftsluke i 2.etasje. Det er mulig å se noe i lengderetningen på sperrene fra luken, men resten av loftet er utilgjengelig for inspeksjon. Det er fylt opp med mye isolasjon og det er fare for at det noen steder er for lite luftsirkulasjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig belisting rundt vinduet virker ikke til å være tette nok inkl. sekundærtetting
I og med at det er skiftet noen isolerglassruter, må det påregnes at det vil bli flere punkteringer fremover.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

· Det er avvik:

Slitt overflatebehandling og vanskelig å åpne på balkongdør, noe på ytterdør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk 90 cm, dagens krav 100 cm,

Horisontale spiler har 5 cm spalteåpning, kravet er maks 2 cm. Fare for at barn kan klatre i rekkverk, fallfare.

Noe slitt overflate.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone fra fylkesvei 220 Dyrendalsveien.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Laminatgulv i kjeller har beveget seg noe/løsnet og er fuget i skjøter.

Gulver vil få større feil dersom det ikke utbedres. Se også Rom under terreng an gulv i kjeller.

- Innvendig - Radon

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

Eiendommen ligger i et område med middels til lav akstsomhet for radon i kommunale kart.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Utvendig er det delvis omspekking fuger mellom mursteinene. Det nærmer seg ytterligere behov for omspekking og det der fare for at piper med eksponert teglstein utvendig vil få vanninntrengninger ved at mursteinen trekker inn vann og det kan trekke vann inn i boligen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det fanges noen mus i kjøkkenskap hvert år, begrenset omfang.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskjolde, noe svellende skjøter og noe forhøyde fuktverdier i laminatgulv foran/under kjøleskap.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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 Påpekte løse ledninger, utettheter og manglende kapsling m.m. er utbedret av elektriker i følge eier, men kontroll av anlegget er ikke utført. Anbefaler kontroll av elfaglig person.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE's aktsomhetskart kvikkleireskred er eiendommen innenfor aktsonhetssone kvikkleiereskred. Eiendommen har synlig fjell på tomten, men eier kjenner ikke til fjell i forbindelse med huset. Dersom det skal gjennomføres tiltak på eiendommen vil det kunne komme krav om grunnundersøkelser for å dokumentere at grunnen er stabil.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Opprinnelige vannledninger, trolig av kobber.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

· Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Hulltaking ikke foretatt da det er påvist fuktskader.

Utlektede vegger har fuktskader og må åpnes for å unngå fukt, sopp og råteskader utover det som er skadet. Gjelder stort sett alle utlektede vegger.

Laminatgulver i gang og boder har bevegesesskader og er fuget, anbefales ikke mot fuktig underlag.

Dette vil medføre redusert anvendelighet av kjellerrommene som følge av mindre kledde overflater når disse fjernes.

- Våtrom - 2.etasje > Bad > Generell

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

- Våtrom - 1.etasje > Bad > Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

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

Belegget på gulvet har sprukket i skjøt og det er registrert fukt under belegget. Vegger har fuktskader og må åpnes/fjernes (Se også rom under terreng).

- Spesialrom - 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Det er fukt i grunnmurer og støpt gulv. Trolig en kombinasjon av fuktinntrengning pga ikke fungerende drenering, kombinert med fuktoppsug fra fundamenter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1976.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: På bad 2.etg. er det små sprekker i noen fliser, og noen steder i overgangen vegg-gulv. Setninger over tid? Ingen lekkasjer, råte, lukt eller sopp. Bad 1. etg. ble renoverert i 2006.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: F. Jørgensen (rørlegger) Olaf Hansens eftf. (elektriker).

Beskrivelse: Dette gjelder bad 2.etg. Ca. 1985-1990. Egeninnsats var flislegging.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt gulv og gulvvarme etter daværende forskrifter

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

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt Platon-matter og dreneringsrør rundt hele huset ca. 1980. Tilsvarende på tilbygg i 1984. I kjeller er det nå salt-utslag på mur to steder. Det ene utslaget kan henge sammen med nedløpsvann fra takrenne i vinterhage fra 2018, vann fra utvendig kran og regnvann i ubrukt pipeløp. Disse tre forholdene er nå utbedret. I teknisk rapport (mars-25) ble det funnet forhøyede fuktighetsverdier ved overgang vegg/gulv noen få steder i kjeller, Ingen sopp eller råte. Luftavfukter er satt inn i vaskekjeller etter dette. Saltutslag er borte. Fuktighet er av huseier målt med enkelt utstyr høsten -25. Det ses ingen forhøyede fuktverdier.

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

Ja

Beskrivelse: Alle gulv er ikke i vater. Antas å ha sammenheng med alder og naturlige setninger. Ved oppussing / renovering av stue (1.etg.) i 2018 ble gulvet vatret opp.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke sopp, råte eller innsekter. I kjøkkenskap, under vasken, der også søppel står fanger vi noen år noen få mus. Ikke mus andre steder, og ingen skader.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Olaf Hansen eftf. fram til 2017 /2018. Deretter Elektrikertjenesten

Beskrivelse: Gjennom årene har "alt" blitt skiftet ut. De originale svarte ledningene i skjulte metallrør er borte. Det ble for ca. 20 år siden (?) satt inn et ekstra sikringskap i

2.etg. Sikringsskapet i kjeller har vært oppgradert i flere trinn. Mye arbeid fra Elektrikertjenesten siden 2017/2018.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: I boligmappa ligger det godkjent-dokumenter fra Olaf Hansens eftf. og Elektrikertjenesten

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Vi har en ladbar hybrid (Toyota Rav4 Plug in hybrid). "Folkeladeren" ble montert i garasjen av Elektriker tjenesten i 2021.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Snekkermester Rune Olsen og Elektrikertjenesten

Beskrivelse: Ny terrasse og vinterhage i 2018, ny garasje i 2019.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble innredet kjellerstue ca. 1985. Gulvvarme ca. 2005

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

Ja

Beskrivelse: I Boligmappa ligger det godkjent-attester fra elektriker. I mars-25 ble det gjennomført tilstandsvurderinger i forbindelse med salg av boligen.

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

Ja

Beskrivelse: Lensmannsveien er privat og eies av Lensmannsveien Vel. Utgifter knyttet til brøyting / strøing og vedlikehold av den uasfalterte delen av veien deles likt mellom de 11 husstandene. For den enkelt husstand har det i de siste årene dreid seg om 2-3.000 kroner.

Kommentar fra selger: Vi har ikke satt i gang søknadsprosess med tanke på å skille ut tomt. Vår vurdering er at dette kan være mulig å få godkjent pga. størrelsen på tomta.

(1.4 mål).

Tilleggskommentar: Vi har ikke satt i gang søknadsprosess med tanke på å skille ut tomt. Vår vurdering er at dette kan være mulig å få godkjent pga. størrelsen på tomte. (1.4 mål).

Innhold

1.etg. har entre med garderobe, dusj/wc, kjøkken, stue og spisestue med utgang til terrasse, vinterhage med utgang til terrasse og hageanelgget.

2.etg. Trappegang med adkomst til 4 soverom, lintøyskap og kott, wc, og bad med dusj.

Kjeller: Gang, matbod og lagerrom, hobbyrom, vaskerom og vedkjeller m.m.

Dobbel garasje med el.drevet leddport i front.

Eldre enkelgarasje ombygd i senere tid til treningsavdeling/hobby/motorsykelgarasje. I tillegg carport.

Standard

Eiendommen er fortløpende modernisert og påkostet opp og gjennom årene og har bl.a. nyere laminatgulv i tillegg til vinylbelegg og tregulv. Det er tapet og malt panel på vegger. Peis og varmpumpe (påkostet gulvmodell) plassert i stue. Det er også gulvvarme fra 2018 i stua. Kjøkken har innredning i bjerk med godt om skap- og benkeplass. Begge bad har fliser med varmekabler i gulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I egen garasje og i egen gårdsplas.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

19544093

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Strøm. Varmekabler i gulv bl.a. på bad, i stue og i kjellerstue. Luft-til-luft varmepumpe. Det er peis i stue.

Info strømforbruk

Ca 20000 kWh per år. I tillegg noe vedfyring, ca. snau favn med ved.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 980 000

Kommunale avgifter

Kr 24 679

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Forbruk i 2024 var 70 m3.

Eiendomsskatt

Kr 8 158

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 149 908

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 599 633

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Lensmannveien Vel, som gjelder felles privat vei.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 208 i Halden kommune. Gårdsnummer 141, bruksnummer 221 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/141/208:

15.01.1936 - Dokumentnr: 50 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

29.09.1942 - Dokumentnr: 1174 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2014 - Dokumentnr: 345429 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:873

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er deleier med tinglyst eierandel 1/10 i realsameie som er felles vei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for tilbygg boligbygg datert 10/1-84.

Det er gitt ferdigattest for endring av takkonstruksjon på garasje datert 05.03.2020.

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår fra 1937, og som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

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

Opplysninger om lovlighet fra tilstandsrapport:

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

- Hagestue er ikke byggemeldt.

- Det var på byggemeldingstegninger av terrasse i 1989 tegnet inn en overbygget del av terrasse, der hagestuen i dag er plassert, men dette var et uisolert bygg med en enkel

lukkemulighet i åpningen. Byggmester Rune Olsen som utførte arbeidene i 2018 anså det som en mindre fasadeendring og anså det ikke som nødvendig med byggemelding. Hagestuen er bygget som et boligrom med isolerte gulv, vegger og tak, men ikke i henhold til TEK 17 kravene, mer TEK 87 kravene, slik de er beskrevet. Slik undertegnede oppfatter det, skulle denne vært byggesøkt og bygget med kvaliteter etter gjeldende krav.

- Kjeller er byggemeldt som tilleggsdel.

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

- Øvre garasje ble skiftet ut, mens byggemeldingen og ferdigattesten sier endring av takkonstruksjonsform.

- Det er en trapp langs muren på garasjen/carport av stablede murblokker i terrenget, som er bratt og den mangler rekkverk, noe som ikke er i overensstemmelse med dagens byggetekniske regler.

Resterende deler av garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei opprettet som realsameie, Lensmannsveien Vel. Tinglyst eierandel 1/10 i gnr 141, bnr 221 i Halden kommune. Det er i 2014 skilt ut og etablert en ny eiendom som har tinglyst rett til bruk av samme vei og plikter og betale 1/11 av Lensmannsveiens utgifter. Se vedlagte tinglyste avtale. Selger opplyser at utgifter til brøyting, strøing og vedlikehold har vært på ca kr 2000-3000 pr år. (1/11-andel)

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G026 Rødsbryggen-Askveien med formål bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri, men deleier i ett realsameie (felles vei) og denne er

ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

100 890 (Omkostninger totalt)

117 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 080 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 097 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 100 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplanke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

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

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

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

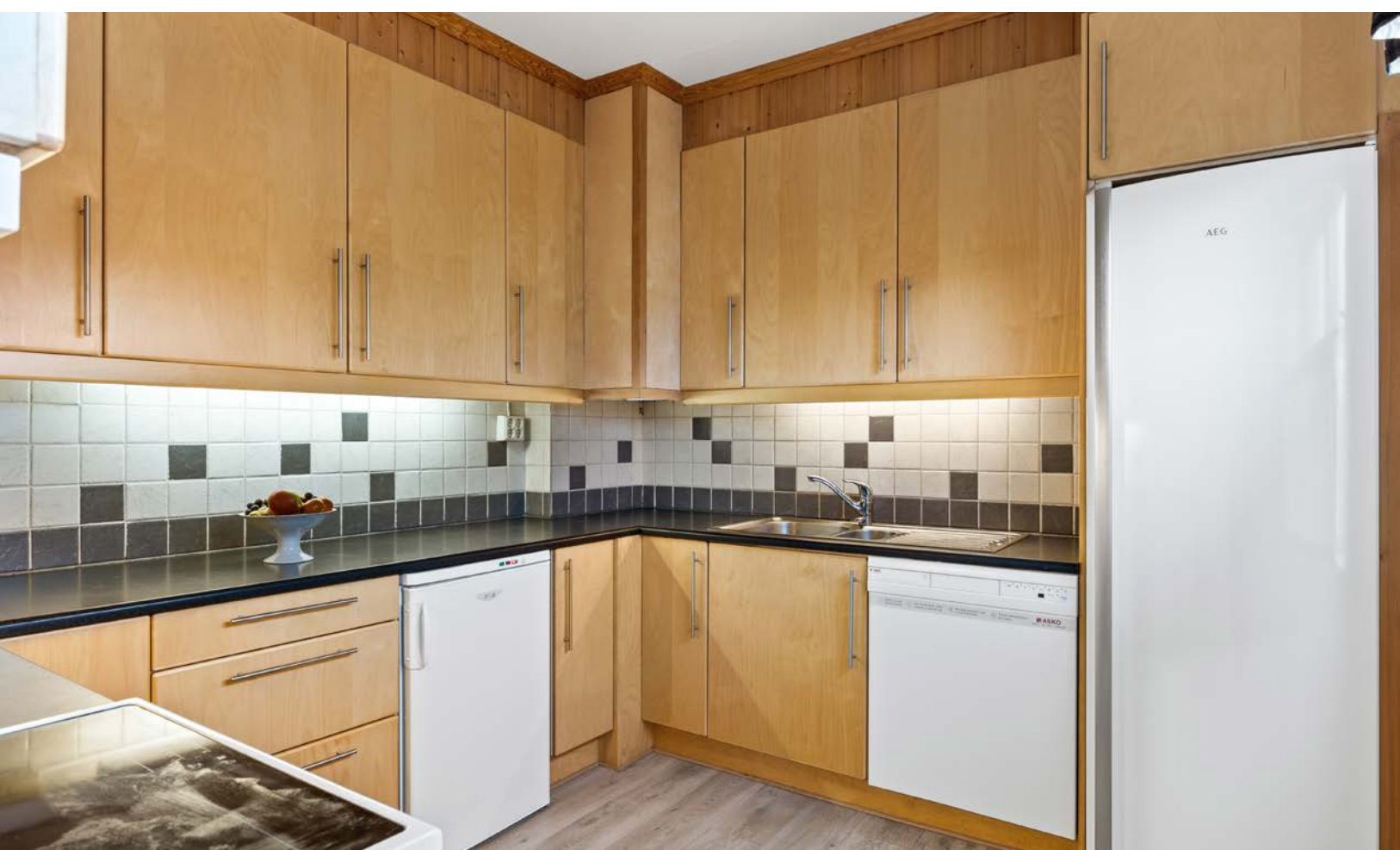
13.01.2026











Bad i 1.etg





Bad i 2.etg













FOTO
etetera

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

2

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lensmannsveien 2, 1778 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 15061-1118

Referansenummer: VT1406

Autorisert foretak: Ing Norsted AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur av betong på utgravde løsmasser. Yttervegger av støpende plank og bindingsverk av tre, etterisolert og kledd med liggende panel. Vinduer av tre med isolerglass, malte ytterdører. Yttertak av sperretak av tre pålagt, bordtak og papptekking, beslagstekking med stående falser på hovedtak. Beslag av metall, renner og nedløp av plast. Stor terrasse av impregneret tre på pilarer. Inngangstrapp av impregneret tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har parkett, laminatgulv, belegg eller malt betong. Vegger har malte eller tapesterserte flater, panel eller pusset mur som delvis er malt. Himlinger har malte plater eller panel. Murt teglsteinspipe, delvis utenfor bygningskroppen. Malte trapper mellom etasjene, malte dører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badene har flislagte gulv med varmekabler (i følge eier) og flislagte vegger. WC, servantskap og dusjkabinett/dusjnisje. Bad i 1. etasje har plass for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Marbodal Innredning fra 2007 med finerte bjørkefronter, lyst treslag.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalett med WC og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast, elanlegg fra varierende periode, fra opprinnelig til nyere dato, ny innmat i sikringsskap. Luft-luft varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra ca 1980, nyere avløpsledninger av plast, opprinnelig vannledning, trolig av kobber i følge eier. Eier opplyser at stablesteinsmur mot vei i nord-østre del av tomten er utenfor tomten og at kommunen har tatt ansvar for utbedringer tidligere.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hagestue er ikke byggemeldt. Det var på byggemeldingstegninger av terrasse i 1989 tegnet inn en overbygget del av terrasse, der hagestuen i dag er plassert, men dette var et uisolert bygg med med en enkel lukkemulighet i åpningen. Byggmester Rune Olsen som utførte arbeidene i 2018 anså det som en mindre fasadeendring og anså det ikke som nødvendig med byggemelding. Hagestuen er bygget som et boligrom med isolerte gulv, vegger og tak, men ikke i henhold til TEK 17 kravene, mer TEK 87 kravene, slik de er beskrevet. Slik undertegnede oppfatter det, skulle denne vært byggesøkt og bygget med kvaliteter etter gjeldende krav. Kjeller er byggemeldt som tilleggsdel.

Garasje

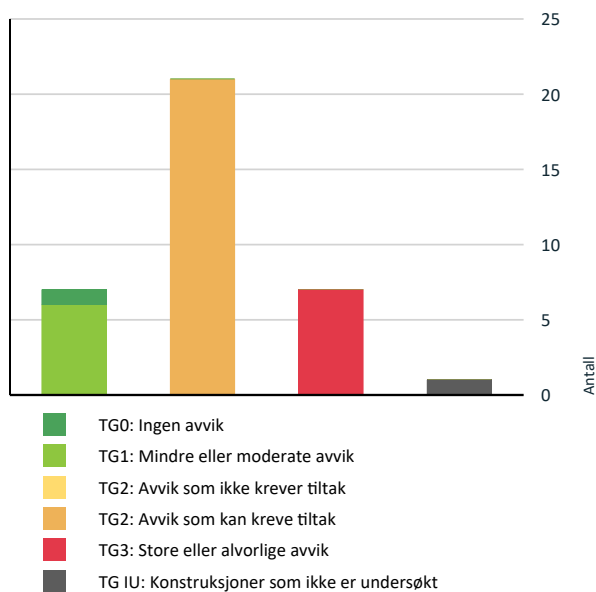
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Øvre garasje ble skiftet ut, mens byggemeldingen og ferdigattesten sier endring av takkonstruksjonsform.

Det er en trapp langs muren på garasjen/carport av stablede murblokker i terrenget, som er bratt og den mangler rekkverk, noe som ikke er i overensstemmelse med dagens byggt tekniske regler. Resterende deler av garasje er ikke tilstandsvurdert.

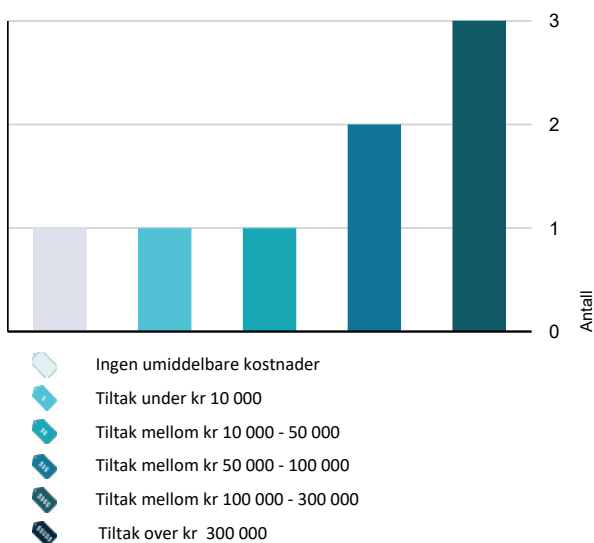
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti med bad og utebod
2018	Tilbygg	Tilbygget vinterhage, fornyet terrasse og kledd om sydvegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulltak med asfaltapp fra 2018 på hagestue og tidligere på 2010-tallet på inngangspartiet, opprinnelig beslagtekket tak med papp undertak på hovedtak som er malt jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Belsagtekket tak med undertak av papp har nådd normal forventet brukstid og må vedlikeholdes jevnlig (årlig) for å opprettholde funksjonen. Platene har noe rust i skjøter m.m. Undertaktekkingen har passert normal forventet brukstid, men det er ikke normalt å demontere yttertak for å skifte undertaktekking. Omramming er slitt og har trolig noe råteskader (ikke forsvarlig å inspisere pga HMS forhold).

Konsekvens/tiltak

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

Ved manglende vedlikehold er det fare for at det oppstår lekkasjer. Det er trolig behov for skifting av takavslutninger av bord m.m.



Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp av plast/metall, opprinnelig bordtakbeslag og rennekroker, plastrenner fra 1980-tall på hovedtak. Renner og nedløp på øvrige tak av plast, beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Beslag, renner og nedløp har passert halvparten av forventet brukstid og må vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde funksjonen. Renner, nedløp og beslag på hovedtak må skiftes i hvertfall sammen med taktekingen. Ved manglende vedlikehold/utskiftinger vil det kunne oppstå lekkasjer. Plastrenner og nedløp er gamle og nærmer seg behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Opprinnelig bygg oppført med stående plank, papp og panel, påsatt asfaltimpregnert plate og ny panel på alle vegger på 1980-tallet inkl. Sydvegg omkledd og etterisolert på nytt i 2018 og skifting av noen panelbord på østvegg. Vegger i tilbyggene av tre bindingsverk, isolert med mineralull. Eier opplyser at det i tillegg er foretatt noe innvendig etterisolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noen panelbord på østvegg har tæret overflate og enkelte tegn til mykt treverk/råte. Vedlikehold må påregnes. Usikker lufting og musetetting (bør undersøkes nærmere). Ved manglende vedlikehold kan det oppstå råteskader m.m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold av panel og belisting, kontroll av konstruksjonsoppbygging mht lufting og musetetting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakkonstruksjon med krypeloft. Etterisolert med innblåst trefiberisolasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tilgang til loft via loftsluke i 2. etasje. Det er mulig å se noe i lengderetningen på sperrene fra luken, men resten av loftet er utilgjengelig for inspeksjon. Det er fylt opp med mye isolasjon og det er fare for at det noen steder er for lite luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll, men vanskelig uten å fjerne isolasjonen.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2/3 lags isolerglass fra ca 1987, 2 vinduer på sydvegg og alle i hagestue skiftet sammen med tilbygget på sydvegg i 2018.

Noen punkterte isolerglassruter skiftet opp gjennom årene.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig belisting rundt vinduet virker ikke til å være tette nok inkl. sekundærtetting

I og med at det er skiftet noen isolerglassruter, må det påregnes at det vil bli flere punkteringer fremover.

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll og utbedring av belisting og tetting rundt vinduer. Ved manglende utbedring er det fare for vanninntrengning. Justering av vinduer. Omfattende malebehandling utvendig, også noe innvendig. Det må påregnes utskifting av isolerglassruter når disse punkterer, om ikke vil rutene bli vanskelig å se gjennom.

TG 2 Dører

Malt teakhovedytterdør og malt bakongdør med glass. Heve skyvedør i hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er avvik:

Slitt overflatebehandling og vanskelig å åpne på balkongdør, noe på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Omfattende malebehandling og justering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2018 i beiset, impregneret tre, fundamentert på pilarer med hoveddragere, bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk 90 cm, dagens krav 100 cm,

Horisontale spiler har 5 cm spalteåpning, kravet er maks 2 cm. Fare for at barn kan klatre i rekkverk, fallfare.

Noe slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av impregneret tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone fra fylkesveien 220-Dyrendalsveien som passerer rett utenfor tomtegrensen i øst. Eiendommen ligger noe høyere enn veien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone fra fylkesvei 220 Dyrendalsveien.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjøre tiltak på eiendommen eller leve med støymbelastningen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har parkett, laminatgulv, belegg m.m.

Vegger har malt panel, malte plater panelplater m.m.

Himlinger har malt panel, plater m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv i kjeller har beveget seg noe/løsnet og er fuget i skjøter. Gulver vil få større feil dersom det ikke utbedres. Se også Rom under terreng an gulv i kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte ut laminatgulv eller leve med svekkelsene.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i hovedetasjer, støpt gulv i kjeller
Største målte avvik innenfor 2m er 37 mm på kjøkken i 1.etasje og 33 mm i soverom i 2.etg. Kjellergulv støpte gulv som naturlig er ujevne og oppfyller ikke kravene, ca 20 mm i bod i kjeller.
Stue har blitt flytesparklet pga ca 5 cm skjevhet tidligere.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at man må leve med skjevhetene. Det er ikke kostnadsberegnet utbedring, da dette først gjøres når man oppgraderer rommene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon i kommunale kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med synlig tegl utvendig, delvis utenfor bygningskroppen i hovedetasjene. Delvis omspekket i utkrasede fuger. Pipe inspiseres av feiervesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Utvendig er det delvis omspekket fuger mellom mursteinene. Det nærmer seg ytterligere behov for omspekking og det der fare for at piper med eksponert teglstein utvendig vil få vanninntrengninger ved at mursteinen trekker inn vann og det kan trekke vann inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foreta vedlikehold som omspekking og eventuell impregnering ved behov, alternativt beslagtekke pipen utvendig.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Delvis utforede/utlektede trevegger på grunnmur, belegg og laminatgulv på støpte gulv i kjeller. Varmekabler i gulv i kjellerstue i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Hulltaking ikke foretatt da det er påvist fuktskader.

Utlektede vegger har fuktskader og må åpnes for å unngå fukt, sopp og råteskader utover det som er skadet. Gjelder stort sett alle utlektede vegger.

Laminatgulver i gang og boder har bevegelsesskader og er fuget, anbefales ikke mot fuktig underlag.

Dette vil medføre redusert anvendelighet av kjellerrommene som følge av mindre kledde overflater når disse fjernes.

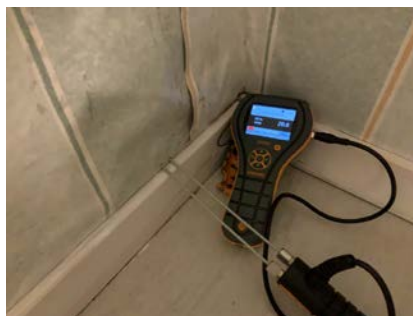
Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Kledninger på vegger og tette gulvbelegg m.m. må fjernes slik at fukt har mulighet for å tørke ut.

Konsekvens vil være at så lenge fuktoppbygging/fuktnettrenghet ikke stanses bør det ikke benyttes organiske og tette materialer mot betong og murkonstruksjoner og dette reduserer benyttbarheten til lagerrom m.m..

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Malte speildører av tre.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fanges noen mus i kjøkkenskap hvert år, begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta sikring og forebyggende tiltak ute, eller leve med situasjonen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra 1990-tall

Flislagte vegger og gulv, som ikke anses vanntette lengre.

Sprekk mellom vegg og gulv flis, bom i fliser og ujevne fliser i området foran dusj.

Dusjkabinett begrenser vannbelastningen og bidrar til at det ikke oppstår vannlekkasjer og kan forlenge brukstiden, men eventuell lekkasje inne på badet inkl. tilbakeslag i sluk, vil kunne medføre vannskader nedover i konstruksjonene. Vannskader på bad er ikke alltid dekket av skadeforsikringen.

Vurdering av avvik:

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

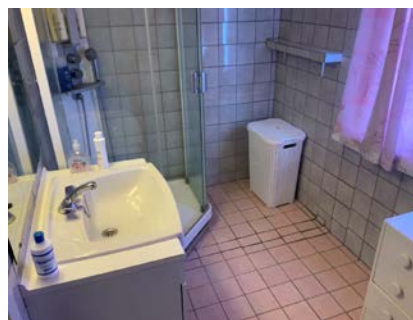
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet med tettesjikt (membran) må påregnes totalt fornyet inkl. røranlegg m.m.

Konsekvensen ved å ikke gjennomføre dette, vil være fare vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved vannlekkasjer, tilbakeslag eller vannsøl på badet.

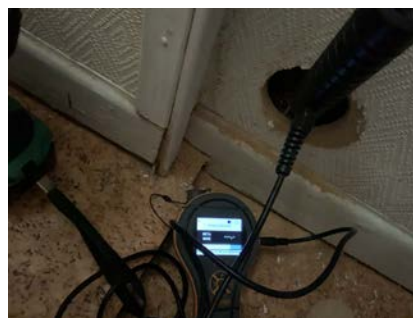
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i vegg på toalett inn i veggen bak dusjblandebatteriet på badet. Det ble ikke avdekket registrerbar fukt.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad opprinnelig fra 1984, flislagt inkl. ny varmekabel i 2006 i følge eier. Eier er usikker på om tettesjiktet ble fornyet. Badet fungerer og har ikke lekkasjer ved befaringen selv med dusjing direkte på gulv og vegg. Fall på gulv i dusj ca 1:100. Tett terskel mot dusj hindrer eventuelt lekkasje vann å renne til sluk og kan renne ut ved dør. TG 3 satt som følge av usikkerhet rundt alder/utførelse på membrantettesjiktet. Er membranen fornyet i 2006 nærmer badet seg normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

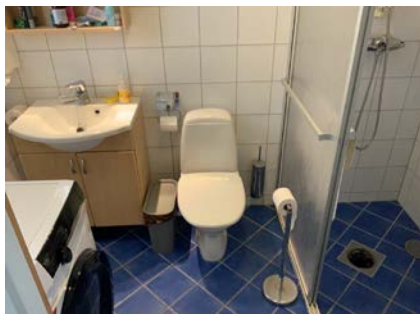
Konsekvens/tiltak

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

Montering av dusjkabinett vil begrense vannbelastningen på veggene og gulvet.

Konsekvensen ved å ikke gjennomføre utskiftingen av membranen vil være fare vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner ved vannlekkasjer, tilbakeslag eller vannsøl på badet.

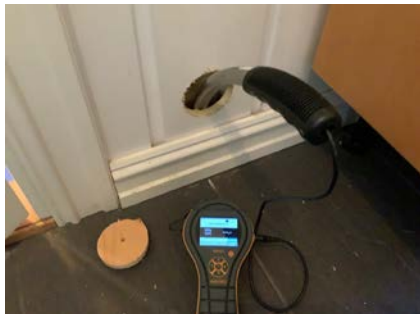
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking på anbefalt sted, da veggen bak duskblandebatteriet er en yttervegg og naboveggen (mot kjøkkenet) er en gammel yttervegg med stående plank som heller ikke lar seg kontrollere. Hulltaking foretatt i delevegg ved dør til bad. Ingen fukt registrert. TG IU settes pga at hulltakingen ikke er utført på optimalt sted.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har belegg på gulv og tapetserte plater på vegger, oppvaskkum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Belegget på gulvet har sprukket i skjøt og det er registrert fukt under belegget. Vegger har fuktskader og må åpnes/fjernes (Se også rom under terreng).

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved å ikke fornye, vil være fare for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved vannlekkasjer, tilbakeslag eller vannsøl på badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist fuktskader i vegger og på gulv.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Marbodal Innredning fra 2007 med finerte bjørkefronter, lyst treslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Fuktskjolde, noe svellende skjøter og noe forhøyde fuktverdier i laminatgulv foran/under kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Uttørring inkl. undergulv eller utskifting. Manglende utbedring/kontroll kan medføre fukt, sopp og råteskader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og WC.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med stort sett loddede skjøter lagt skjult i vegg og etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering supplert med avtrekk fra kjøkken og bad. Lufteventiler.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-luft varmepumpe i stue

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 l varmtvannsbereder fra 2015.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg fra byggeperiodene, med noe oppgraderinger opp gjennom årene.

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.
1937
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja i følge eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke alle arbeider. Sjelden det finnes noen fra 2000-tallet, da de var printet på papir.
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?
Ja Fra 2006, ingen avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Påpekte løse ledninger, utettheter og manglende kapsling m.m. er utbedret av elektriker i følge eier, men kontroll av anlegget er ikke utført. Anbefaler kontroll av elfaglig person.

Generell kommentar

Eldre, tildels gammelt anlegg, delvis åpent, delvis skjult.
Kostnader er for kontroll + utbedring av kommenterte forhold.
Det er fare for at det avdekkes flere forhold ved en kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Normal bolig av eldre dato

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at boligen er bygget på løsmasser, noe fjell på tomten. se terrengforhold.

1 TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Håndgravd og lagt drenerør, grunnmursplate og stein og grus rundt rør og mot grunnmur i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er fukt i grunnmur og støpt gulv. Trolig en kombinasjon av fuktinntrengning pga ikke fungerende drenering, kombinert med fukttoppsug fra fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

For å få kjeller tørr må det dreneres, noe som vil redusere belastningen, men det er fare for at fukttoppsug fra fundamentene også vil bidra til fortsatt fuktvandring.

Det anbefales at utlektede vegger og gulvoverflater (inkl. maling) fjernes for å få tørket ut konstruksjonene mest mulig

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Betong fundamenter og murer, utvendig pusset.

1 TO 2 Terrengforhold

Gressplen og gruset gårdsplass

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE's aktsomhetskart kvikkleierskred er eiendommen innenfor aktsomhetssone kvikkleierskred. Eiendommen har synlig fjell på tomten, men eier kjenner ikke til fjell i forbindelse med huset. Dersom det skal gjennomføres tiltak på eiendommen vil det kunne komme krav om grunnundersøkelser for å dokumentere at grunnen er stabil.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dersom det skal gjennomføres tiltak på eiendommen vil det kunne komme krav om grunnundersøkelser for å dokumentere at grunnen er stabil.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig er det :

Opprinnelige vannrør, trolig av kobber inn fra Lensmannsveien.
Avløpsledninger av plast PVC, fornyet i 2017, sammen med utkobling av septiktank i følge eier (ledningene går ned til Dyrendalsveien).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelige vannledninger, trolig av kobber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ledningene kan vare lenge, men det er særlig gjengede skjøter som kan være svake punkter. Er det andre materialer enn kobber og plast, har den oppnådd normal levetid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Det er ikke utført noen tilstandsanalyse på garasjen. Det er en trapp langs muren på garasjen/carport av stablede murblokker i terrenget, som er bratt og den mangler rekkverk, noe som ikke er i overensstemmelse med dagens byggetekniske regler.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv på grunn, vegger av bindingvsker som er kledd med liggende panel. Yttertak av sperrer pålagt undertak og asfaltbelegg som takteking, renner og nedløp.

Det er bred leddheiseport, dør og vindu.

Tidligere garasje på nedre nivå er med støpte/murte og trevegger, delvis kledd med panel. Taket er sperretak tekket med asfaltbelegg, renner og nedløp.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

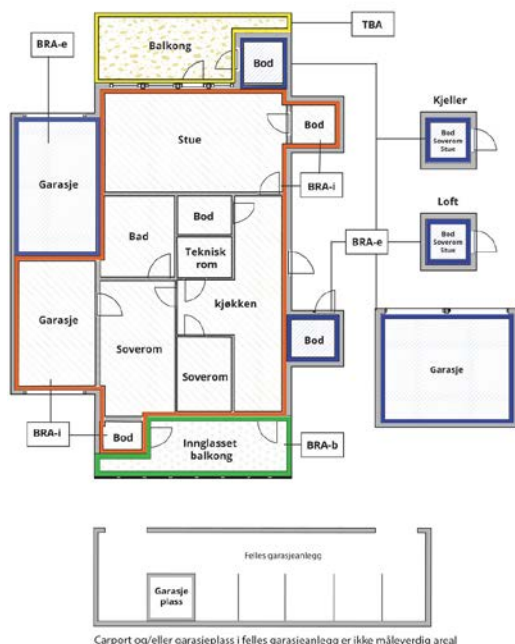
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	64			64	
1.etasje	104	6		110	50
Kjeller	75			75	
SUM	243	6			50
SUM BRA	249				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Soverom 4 ,med adkomst via soverom, Toalettrom		
1.etasje	Inngangang, Stue, Kjøkken, Bad, Trapperom, Hagestue	Bod	
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Vaskerom, Kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hagestue er ikke byggemeldt. Det var på byggemeldingstegninger av terrasse i 1989 tegnet inn en overbygget del av terrasse, der hagestuen i dag er plassert, men dette var et uisolert bygg med med en enkel lukkemulighet i åpningen. Byggmester Rune Olsen som utførte arbeidene i 2018 anså det som en mindre fasadeendring og anså det ikke som nødvendig med byggemelding. Hagestuen er bygget som et boligrom med isolerte gulv, vegger og tak, men ikke i henhold til TEK 17 kravene, mer TEK 87 kravene, slik de er beskrevet. Slik undertegnede oppfatter det, skulle denne vært byggesøkt og bygget med kvaliteter etter gjeldende krav. Kjeller er byggemeldt som tilleggsdel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Under etasje		16		16	
1. etasje		38		38	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport ved siden av bod på nedre plan er ikke medtatt i arealmålingen, da målereglene angir at dette ikke skal måles.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Øvre garasje ble skiftet ut, mens byggemeldingen og ferdigattesten sier endring av takkonstruksjonsform.

Det er en trapp langs muren på garasjen/carport av stablede murblokker i terrenget, som er bratt og den mangler rekkverk, noe som ikke er i overensstemmelse med dagens byggt tekniske regler. Resterende deler av garasje er ikke tilstandsvurdert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggmester Rune Olsen har oppført garasje m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	56
Garasje	0	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Claus Norsted	Takstingeniør
	Kjell Geir Øgrim	Kunde
17.3.2025	Claus Norsted	Takstingeniør
	Kjell Geir Øgrim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	208		0	1432.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lensmannsveien 2

Hjemmelshaver

Øgrim Kjell Geir

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Diverse dokumenter (Meglerpakken) fra offentlige instanser			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VT1406>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250032	

Selger 1 navn
Kjell Geir Øgrim

Gateadresse	
Lensmannsveien 2	

Poststed	Postnr
HALDEN	1778

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1976

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

49

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

19544093

Document reference: 1101250032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse På bad 2.etg. er det små sprekker i noen fliser, og noen steder i overgangen vegg-gulv. Setninger over tid? Ingen lekkasjer, råte, lukt eller sopp. Bad 1. etg. ble renoveret i 2006.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Dette gjelder bad 2.etg. Ca. 1985-1990. Egeninnsats var flislegging.

Arbeid utført av F. Jørgensen (rørlegger) Olaf Hansens eftf. (elektriker).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det ble lagt gulv og gulvvarme etter daværende forskrifter

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det ble lagt Platon-matter og dreneringsrør rundt hele huset ca. 1980. Tilsvarende på tilbygg i 1984. I kjeller er det nå salt-utslag på mur to steder. Det ene utslaget kan henge sammen med nedløpsvann fra takrenne i vinterhage fra 2018, vann fra utvendig kran og regnvann i ubrukt pipeløp. Disse tre forholdene er nå utbedret. I teknisk rapport (mars-25) ble det funnet forhøyede fuktighetsverdier ved overgang vegg/gulv noen få steder i kjeller, Ingen sopp eller råte. Luftavfukter er satt inn i vaskekjeller etter dette. Saltutslag er borte. Fuktighet er av huseier målt med enkelt utstyr høsten -25. Det ses ingen forhøyede fuktverdier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Alle gulv er ikke i vater. Antas å ha sammenheng med alder og naturlige setninger. Ved oppussing / renovering av stue (1.etg.) i 2018 ble gulvet vattert opp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Ikke sopp, råte eller insekter. I kjøkkenskap, under vasken, der også søppel står fanger vi noen år noen få mus. Ikke mus andre steder, og ingen skader.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Gjennom årene har "alt" blitt skiftet ut. De originale svarte ledningene i skjulte metallrør er borte. Det ble for ca. 20 år siden (?) satt inn et ekstra sikringsskap i 2.etg. Sikringsskapet i kjeller har vært oppgradert i flere trinn. Mye arbeid fra Elektrikertjenesten siden 2017/2018.

Arbeid utført av Olaf Hansen eftf. fram til 2017 /2018. Deretter Elektrikertjenesten

Document reference: 1101250032

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I boligmappa ligger det godkjent-dokumenter fra Olaf Hansens efft. og Elektrikertjenesten

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har en ladbar hybrid (Toyota Rav4 Plug in hybrid). "Folkeladeren" ble montert i garasjen av Elektriker tjenesten i 2021.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse og vinterhage i 2018, ny garasje i 2019.

Arbeid utført av

Snekermester Rune Olsen og Elektrikertjenesten

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble innredet kjellerstue ca. 1985. Gulvvarme ca. 2005

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I Boligmappa ligger det godkjent-attester fra elektriker. I mars-25 ble det gjennomført tilstandsvurderinger i forbindelse med salg av boligen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lensmannsveien er privat og eies av Lensmannsveien Vel. Utgifter knyttet til brøyting / strøing og vedlikehold av den uasfalterte delen av veien deles likt mellom de 11 husstandene. For den enkelt husstand har det i de siste årene dreid seg om 2-3.000 kroner.

Tilleggskommentar

Vi har ikke satt i gang søknadsprosess med tanke på å skille ut tomt. Vår vurdering er at dette kan være mulig å få godkjent pga. størrelsen på tomten. (1.4 mål).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Geir Øgrim	5c87e0ced7da2384215ae 41038d22821a1b712fb	12.11.2025 14:06:10 UTC	Signer authenticated by One time code

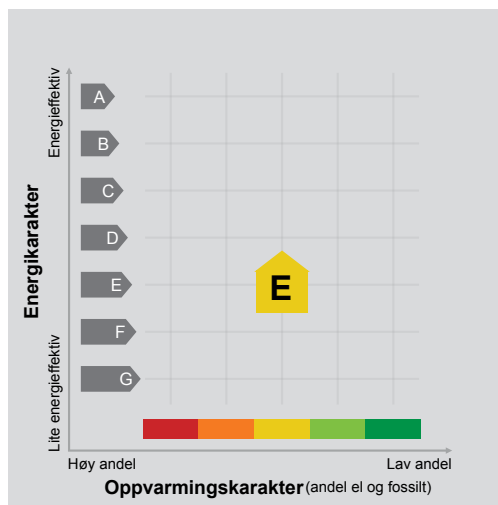
Document reference: 1101250032

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lensmannsveien 2
Postnummer	1778
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145038235
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93646
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 24 417 kWh pr. år

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

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Etterisolering av yttertak / loft
- Redusér innnetemperaturen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1937
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 210
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 10: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 24: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 27: Tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Lensmannsveien 2 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kullveien	2 min
Linje 32, 35, 633, 634	0.2 km
Halden stasjon	23 min
Linje RE20	1.9 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.)	12 min
407 elever, 20 klasser	0.9 km
Låby skole (1-7 kl.)	16 min
278 elever, 14 klasser	1.2 km
Os skole (1-7 kl.)	17 min
241 elever, 15 klasser	1.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
412 elever, 18 klasser	1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
362 elever, 15 klasser	1.2 km
Halden vgs - avd. Porsnes	20 min
1200 elever, 61 klasser	1.5 km
Halden vgs - avd. Risum	8 min
400 elever	4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro	8 min
Hjortsberghallen	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

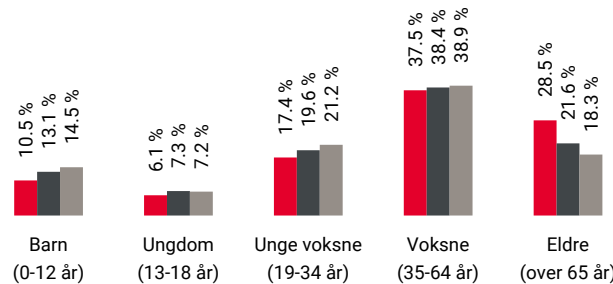
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Os/Dyrdalen	1 600	946
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alfheim barnehage (0-5 år)	4 min
35 barn	0.3 km
Spretten idrettsbarnehage (0-5 år)	12 min
51 barn	0.9 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år)	13 min
74 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Brødløs	9 min
PostNord	0.7 km
Coop Extra Braveien	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport



Hjortsberg skole

12 min



Aktivitetshall, ballspill

0.9 km



Strupe ungdomsskole

12 min



Aktivitetshall, fotball, tennis

0.9 km



Spenst Halden avd. Brødløs

9 min

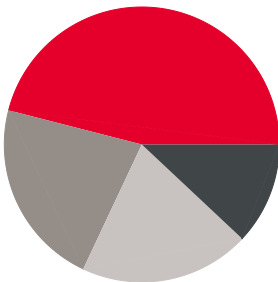


SKY Fitness Halden

17 min



Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

20 min

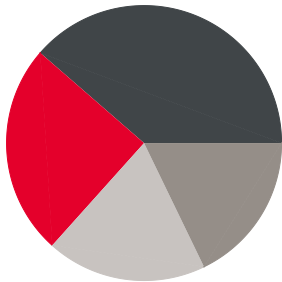


Apotek 1 Brødløs Halden

10 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

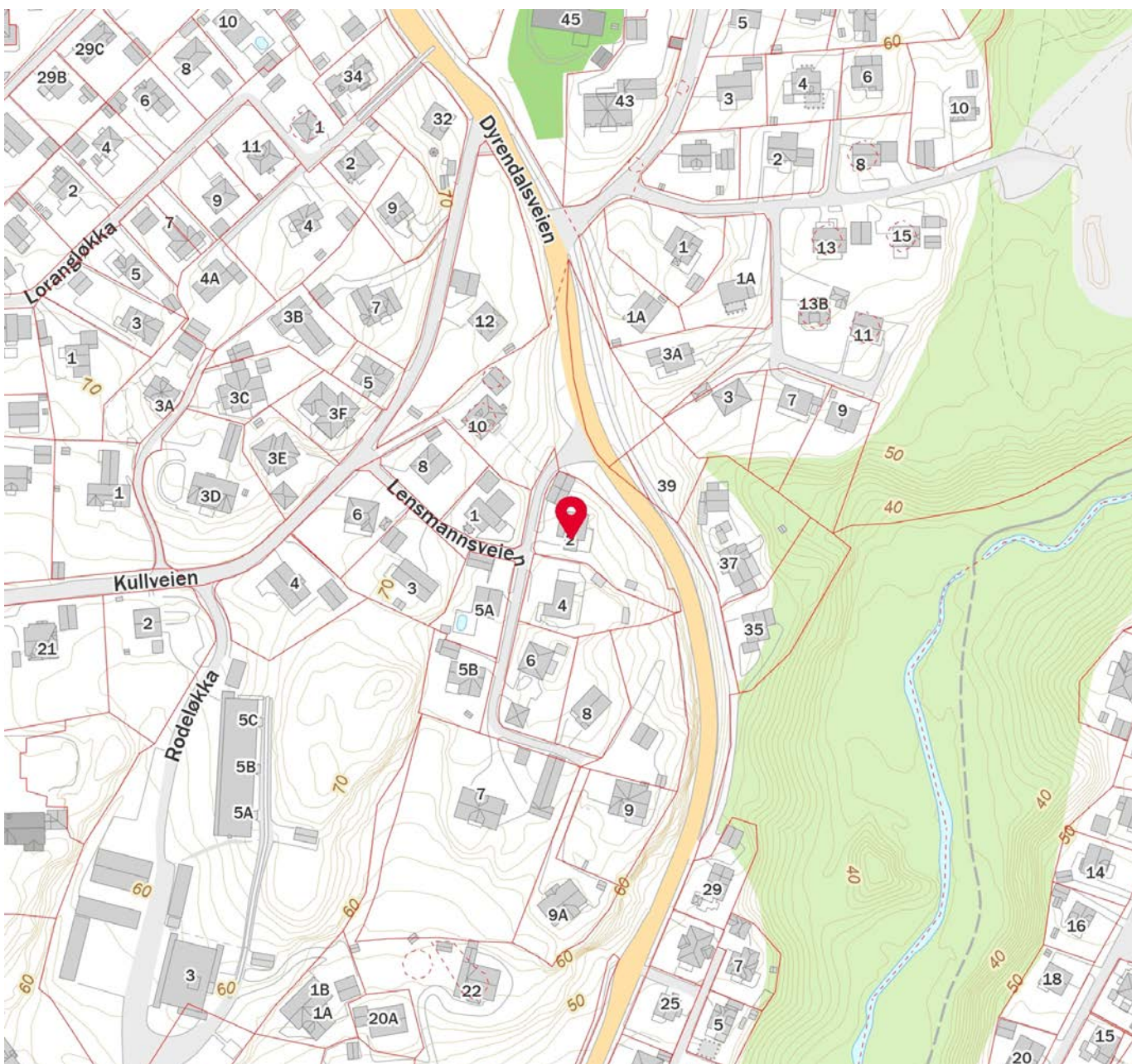
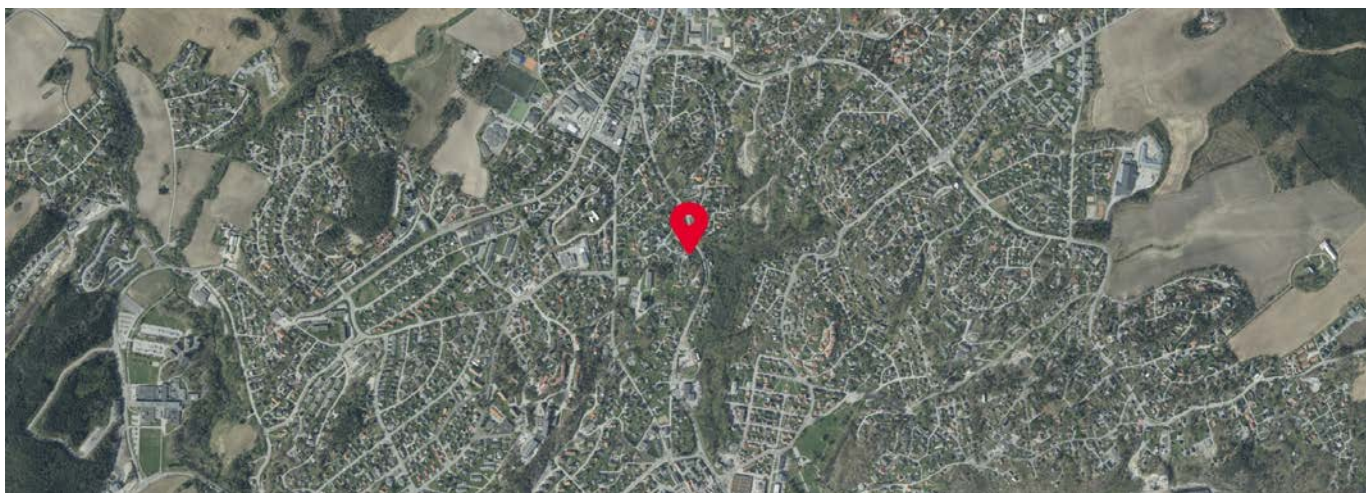
Os/Dyrdalen

Halden

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 3. mars 2025 13:43
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Lensmannsveien 2 (1101250032) (gjelder saksnummer 5452858)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Kjell Geir Øgrim
Adresse: Lensmannsveien 2, 1778 HALDEN
Målnummer: 7359992905986935

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.februar 2007
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

03. mars 2025 kl. 10:56 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :-)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lensmannsveien 2, 1778 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 698,11 kr
Eiendomsskatt	8 355,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	4 530,05 kr
Sum	22 457,73 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2719300 prom	3,00 kr	1/1	0 %	8 158,00 kr	2 039,25 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	70 m3	29,18 kr	1/1	0 %	2 042,25 kr	2 042,25 kr
A kto vann innev. år	70 m3	29,18 kr	1/1	0 %	2 042,25 kr	510,56 kr
Innbet. forskudd vann	-72 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-2 100,60 kr	-2 100,60 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	70 m3	47,53 kr	1/1	0 %	3 326,75 kr	3 326,75 kr
A kto avløp innev. år	70 m3	47,53 kr	1/1	0 %	3 326,75 kr	831,69 kr
Innbet. forskudd avløp	-71.99 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-3 421,32 kr	-3 421,35 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				Sum	24 679,30 kr	6 054,86 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Deres ref./deres dato: **Vår ref.:**

Dato: 17.03.2025

ØGRIM KJELL GEIR Christian Herland
LENSMANNNSVEIEN 2
1778 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Lensmannsveien 2-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-141/208

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 17.03.2025 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

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

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feiing-tilsyn@halden.kommune.no

Med hilsen
Halden Brannvesen



HALDEN
KOMMUNE

Definisjoner

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

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

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

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

Aktuelt regelverk

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



Halden kommune

Byggesak

TØMRERFIRMA RUNE OLSEN AS
Grims vei 4
1786 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/2945-6	141/0208	Jon Ivar Ask, 47 47 61 21	05.03.2020

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 25.02.20 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for endring av takkonstruksjon på garasje.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Lensmannsveien 2, 1784 HALDEN	141	0208		

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 24.06.19, vedtaksnr: 2019/218.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Jon Ivar Ask
rådgiver/byggesaksbehandler

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

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Siri Lindberg
Kawa Sadeq
Marit Nilsen
Brann og feiervesen
Per Olaussen
Mona Bech
Mona Øraas
Knut Haasted
Johannessen
Willy Elders

Økonomi og plan
Kommunalteknikk
Kommunalteknikk
Brann og feiervesen
Renovasjon
Økonomi og plan
Geodata
Ufordelt/sendt
tilbake til arkiv
Miljø og landbruk

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Lensmannsveien 2, 1750 Halden		gnr. 141, bnr. 208, 231		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
tilbygg	boligbygg	9/2-83	21/2-83	84-B/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Geir Øgrim		Lensmannsvn. 2, 1750 Halden		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ellef R. Søyland		Sidsel Sidsærks vei 2, Oslo 9		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
S.O.				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

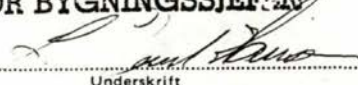
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Mindre arbeider gjenstår i kjeller
Terreng planeres med fall fra yttervegg.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Halden	FOR BYGNINGSSJEFFEN
10/1-84	
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmottaker	☐ Byggesøknadsmottaker

MOTTATT

4/12-84

Ferdigmelding.

I gården. Lensmannsveien. 2 Gnr. 141. Bnr. 2Q8. Fnr. Eier. Geir. Øgrim
er følgende arbeider utført:

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

Videre ble det montert Kun innvendig anlegg, ... 1. dusj

I gården er nå i alt bad, 1 ... W.C., havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Halden, den 30 / 11 19 84

F. Jørgensen A/s

Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 6/12 1984

HALDEN TEKN. ETAT

Byggekontroll

Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lensmannsveien 2, 1778 HALDEN								

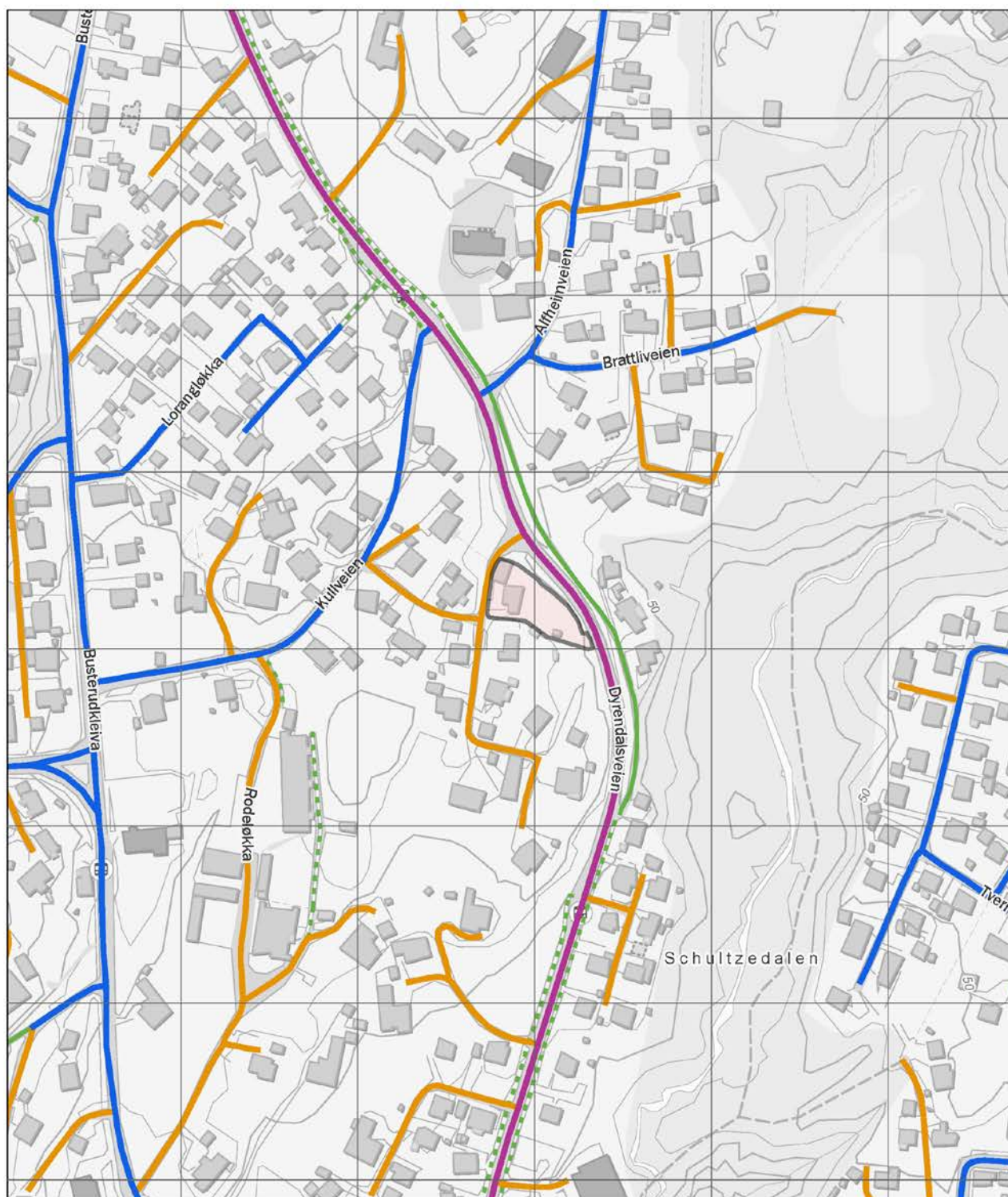
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5746036	778	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	70

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	208	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lensmannsveien 2, 1778 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 432 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-026
Navn	Rødsbryggen-Asakveien

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1924



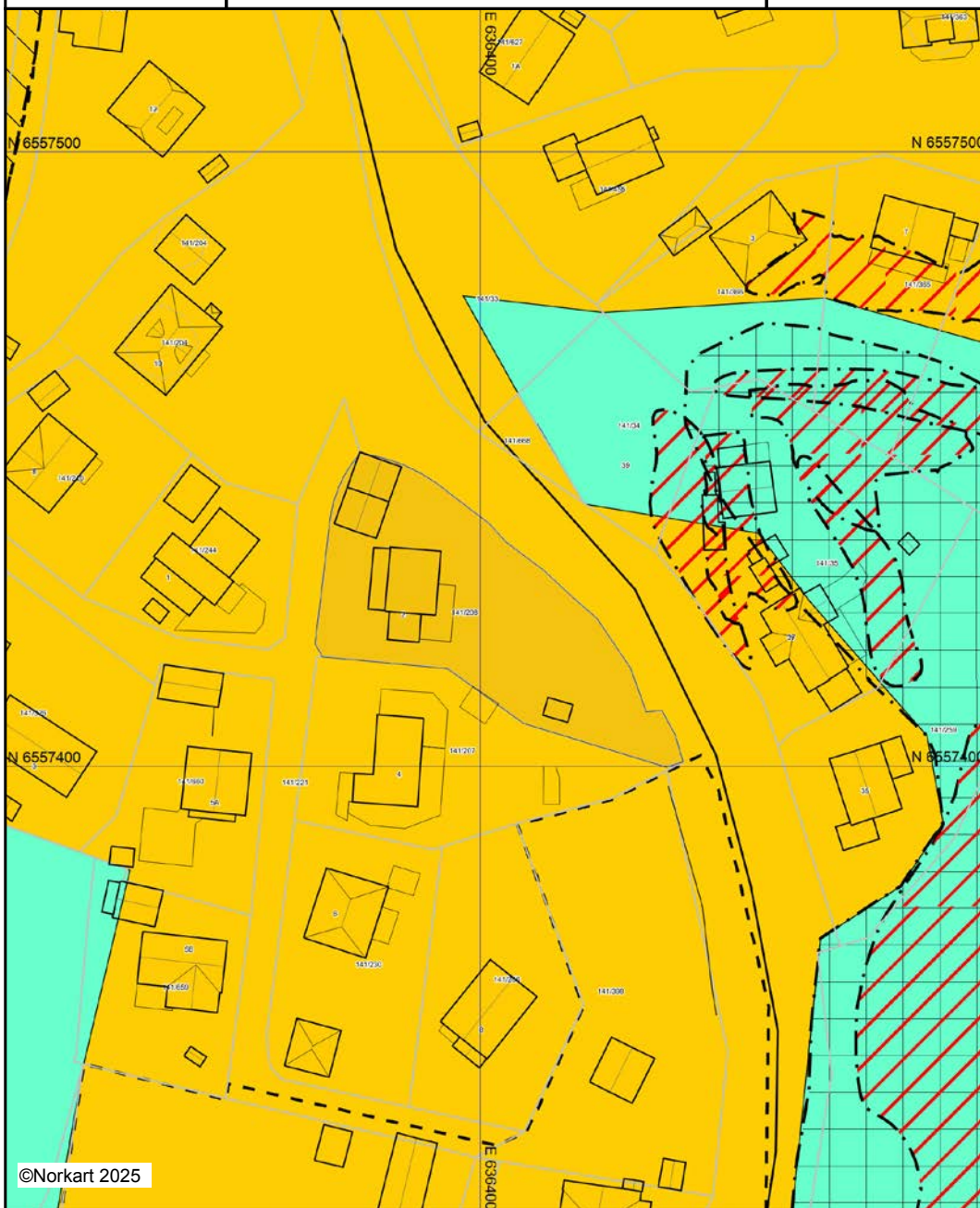
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/208
Adresse: Lensmannsveien 2
Utskriftsdato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  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
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 141, Bruksnr 208	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	206 Os
Veiadresse:	Lensmannsveien 2, gatenr 4220	Valgkrets:	1 Halden
	1778 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Rossvold	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.11.1935	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 432,1 kvm	Skyld:	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/141/208	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/141/208	0,0
Feilretting	Forretning: 04.05.2009 Matrikkelført: 04.05.2009		Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/207 3101/141/208	0,0 0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 04.05.2009 Matrikkelført: 04.05.2009		Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/207 3101/141/208	0,0 0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 04.05.2009 Matrikkelført: 04.05.2009		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/208 3101/141/221 3101/141/230 3101/141/244 3101/141/659	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 20.03.2009 Matrikkelført: 20.03.2009		Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/207 3101/141/208	0,0 0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 20.03.2009 Matrikkelført: 20.03.2009		Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 0101/141/505 3101/141/207 3101/141/208	0,0 0,0 0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 29.11.1935 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/141/203 3101/141/208	-1 433,0 1 433,0
Sammenslåing	Forretning: 0101/141/231 Matrikkelført: 3101/141/208		Avgiver Mottaker		0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: 0101/141/249 Matrikkelført: 3101/141/208		Avgiver Mottaker		0,0 0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lensmannsveien 2	H0101	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:	145038235			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lensmannsveien 2	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:	6201784			Antall etasjer:			

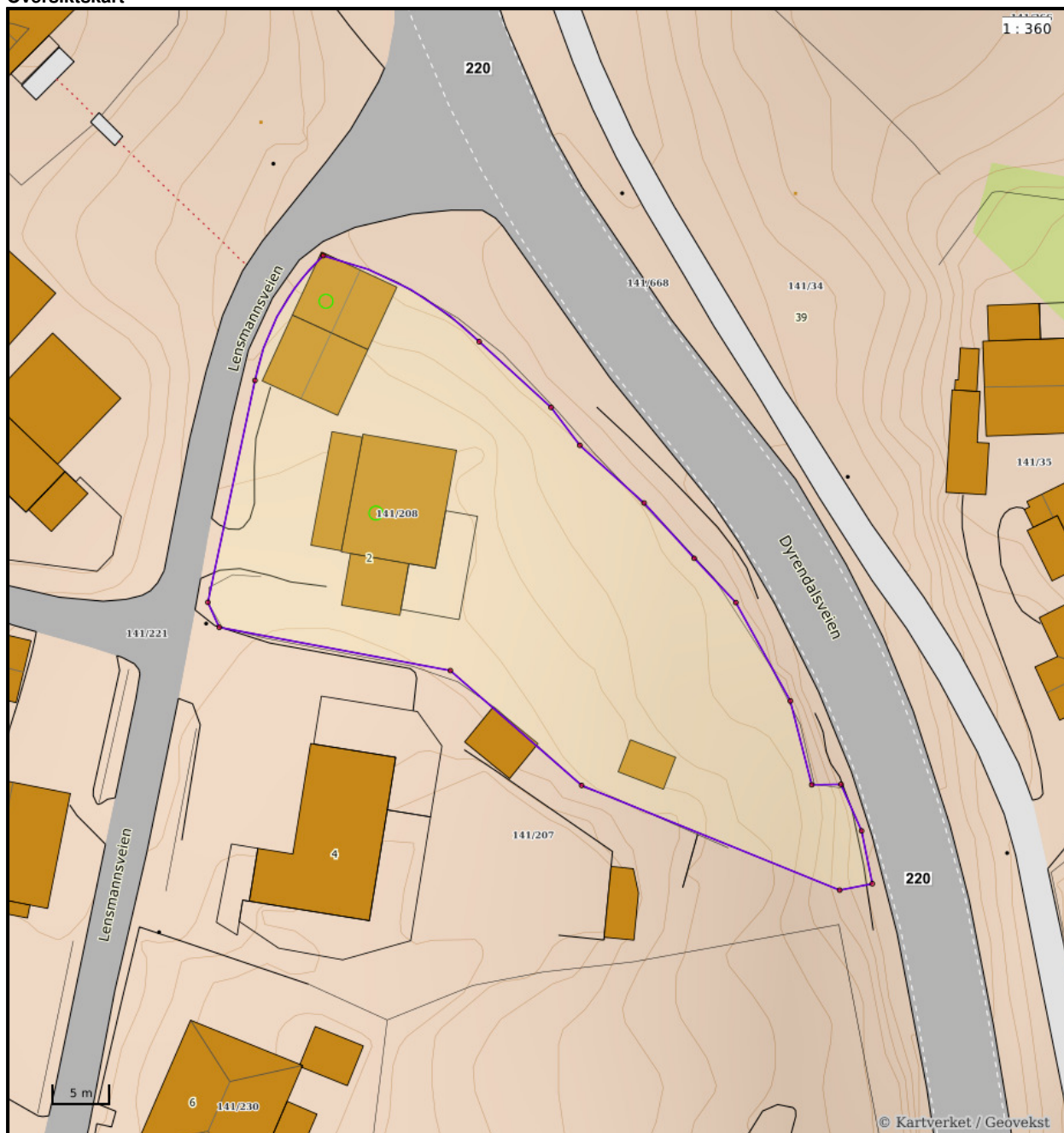
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

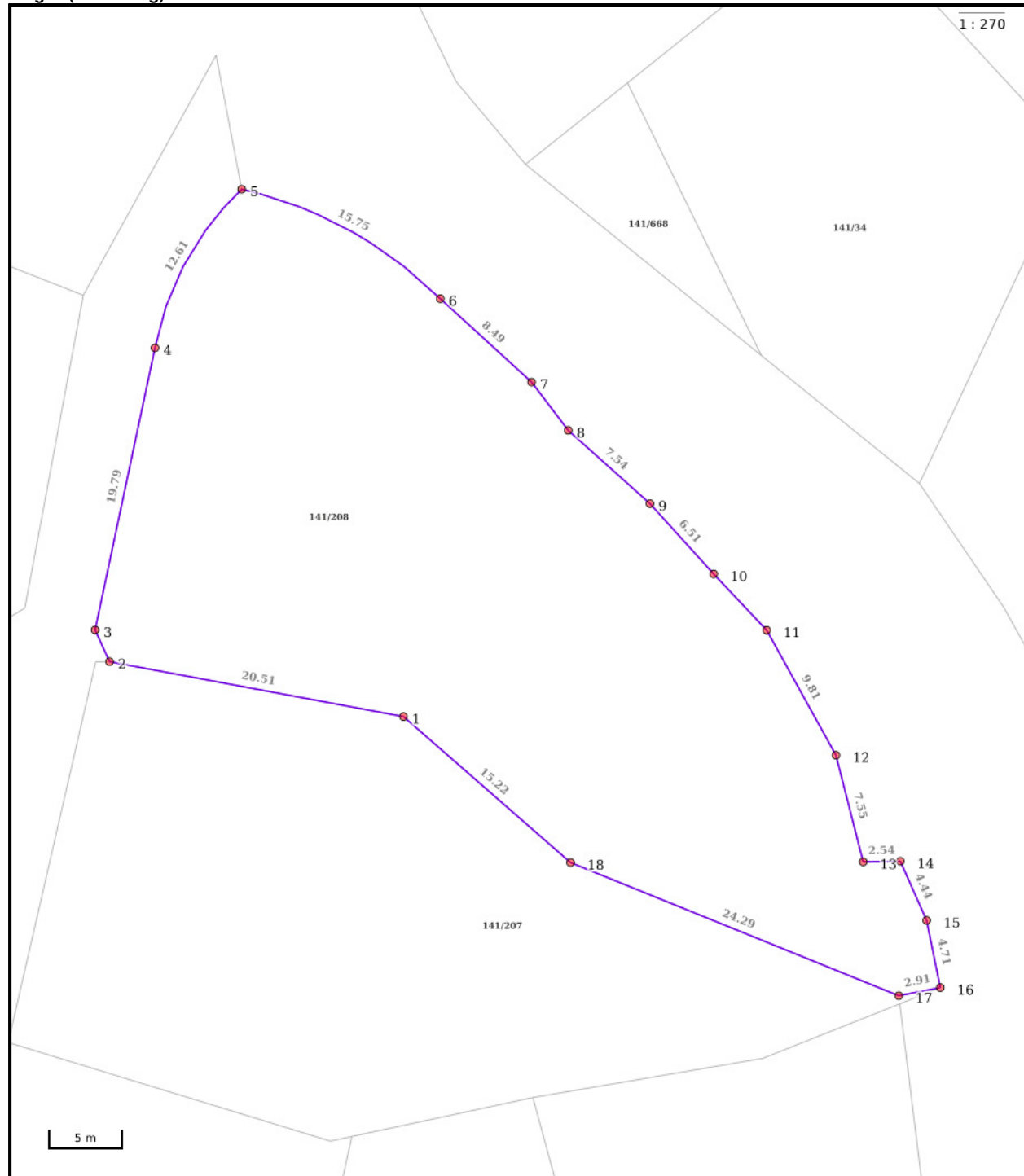
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

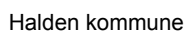
Symboler

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

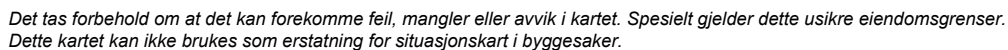
Areal og koordinater**Areal:** 1 432,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 415,90	636 394,69	20,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 417,84	636 374,27	2,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 419,92	636 373,09	19,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 439,57	636 375,44	12,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	20,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 450,94	636 380,39	15,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	28,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 444,69	636 394,62	8,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 439,55	636 401,38	4,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 436,48	636 404,18	7,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 431,97	636 410,22	6,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 427,55	636 415,00	5,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 424,04	636 418,97	9,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 557 415,92	636 424,47	7,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 557 408,80	636 426,99	2,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 557 409,07	636 429,52	4,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 557 405,19	636 431,68	4,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 557 400,68	636 433,03	2,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 557 399,87	636 430,24	24,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 557 406,95	636 407,00	15,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Eiendom: 141/208
Adresse: Lensmannsveien 2
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-141/208, Lensmannsveien 2, 1778 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.02.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	17.02.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente
forekomst

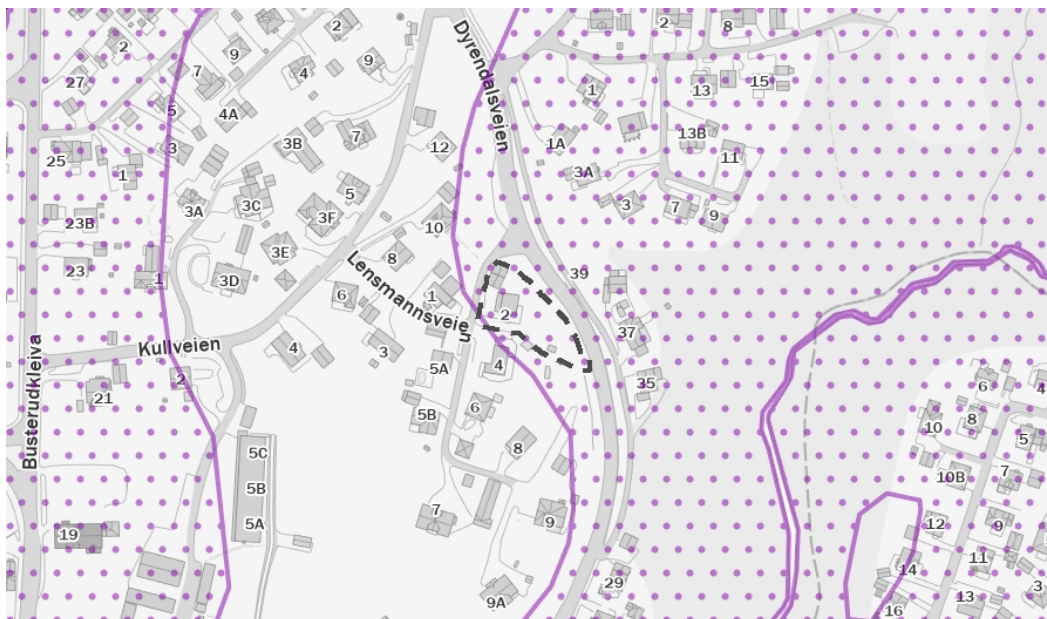
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.57 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.02.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	130.4 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	1 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.02.2025

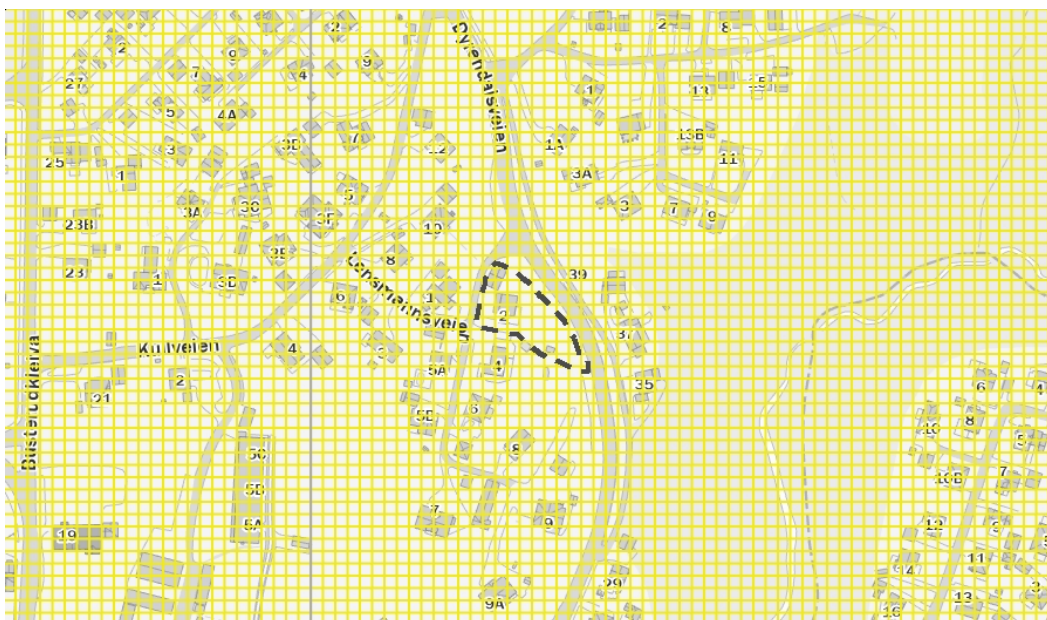
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

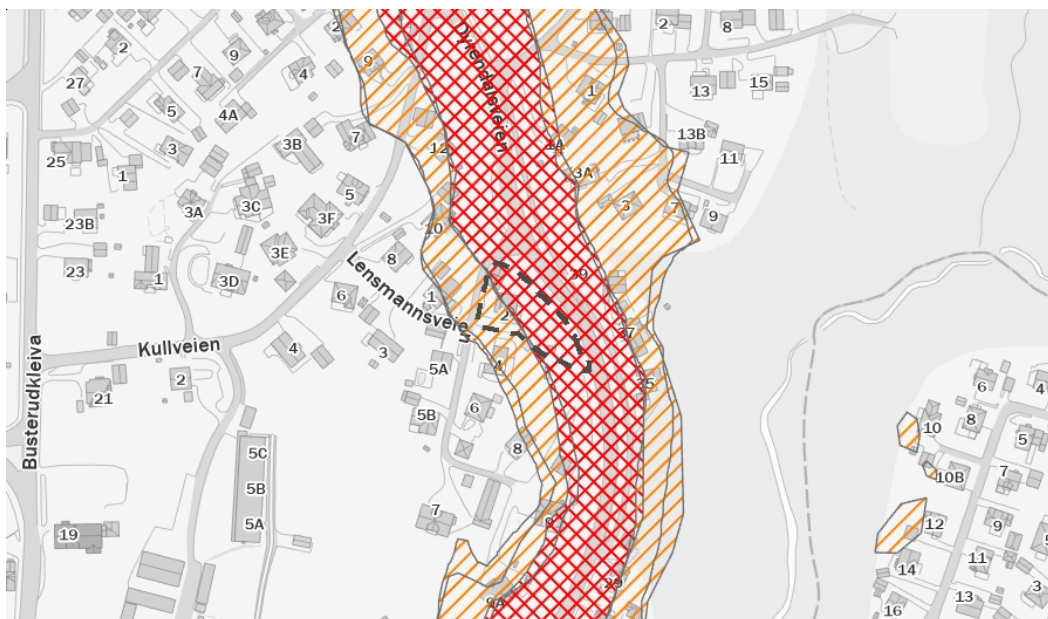
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 17.02.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsskemaet, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010185	27.02.2025	70a49706-4e98-47d6-a 37a-0dd88b73176c

Om dokumentet

Ident
2014/345429/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Retur org.nr. 959159092

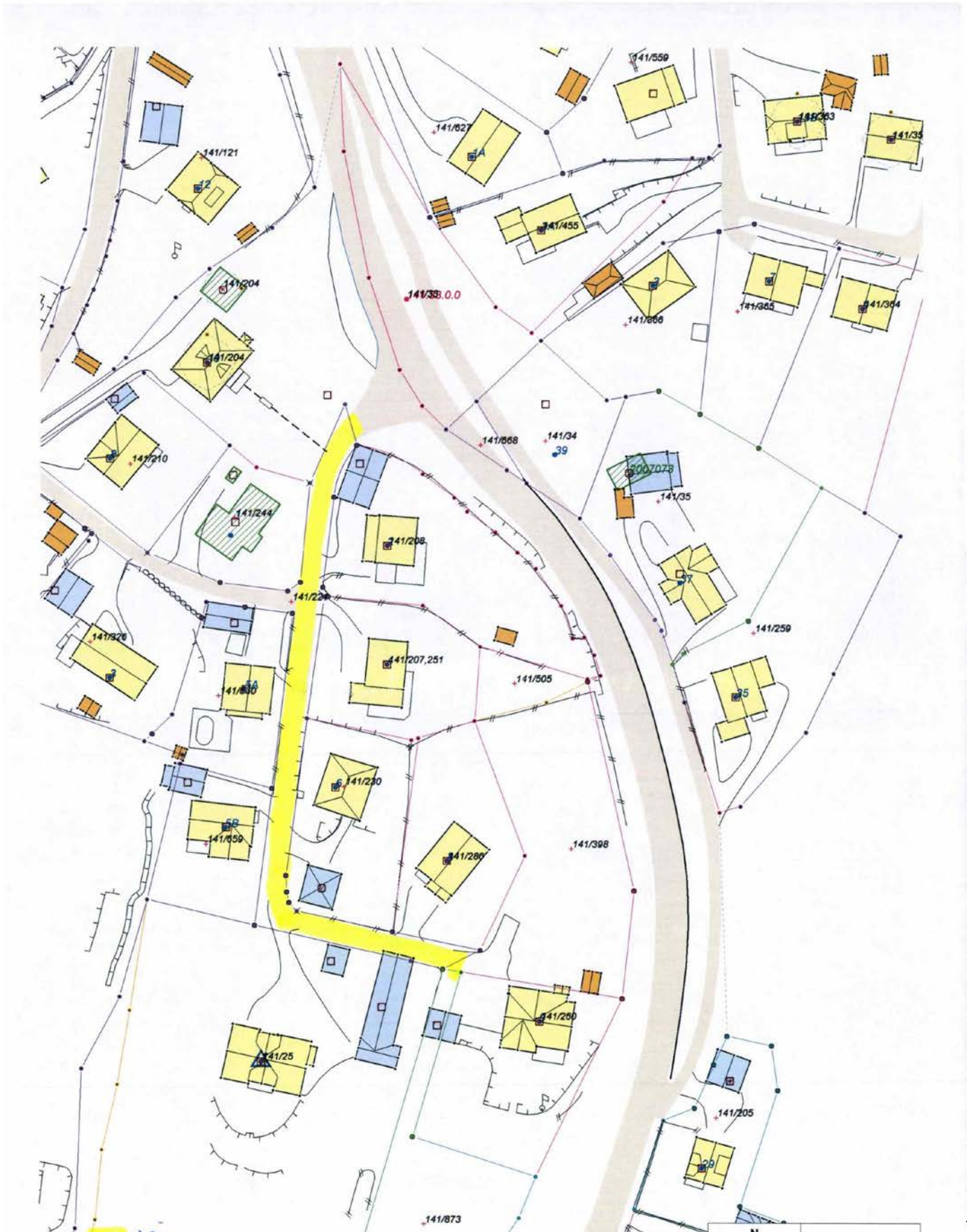
Vedr. søknad om fradeling av parsell fra Gnr/Bnr 141/260

De undertegnede gir herved sitt samtykke på rett til bruk av
 Lensmannsveien(141/221) som adkomstvei til parsell fradelt fra
 Gnr.141/Bnr.260, *sitt bnr. 873.*

Eierne av parsellen plikter å betale 1/11 av Lensmannsveiens
 fellesutgifter.

Navn(eier)	Eiendom	Dato	Underskrift
Bjarne Vestad (død) <i>f.nr. 061226</i>	141/207		
Trond Vestad <i>f.nr. 110656</i>	141/207	4/1-14	<i>Trond Vestad</i>
Kjell Geir Øgrim <i>f.nr. 210650</i>	141/208	4/1-14	<i>Kjell Geir Øgrim</i>
Else-Marie Johnsen <i>f.nr. 120344</i>	141/230	5/1-2014	<i>Else-Marie Johnsen</i>
Siri Hagen Brelin <i>f.nr. 210763</i>	141/244	3/1-14	<i>Siri Bl.</i>
Bjørn Vågen <i>f.nr. 241146</i>	141/25	9.1.14	<i>Bjørn Vågen</i>
Berit Larsseen Aas <i>f.nr. 020448</i>	141/286	3/1-14	<i>Berit Larsseen - Aas</i>
Tor Annar Larssen Aas <i>f.nr. 200148</i>	141/286	3/1-14	<i>Tor Annar Larssen Aas</i>
Frode Prangerød <i>f.nr. 310378</i>	141/326	3/1-14	<i>Frode Prangerød</i>
Ragnhild S.T. Prangerød <i>f.nr. 251284</i>	141/326	3/1-14	<i>Ragnhild Prangerød</i>
Knut-Ronald Haugen <i>f.nr. 210156</i>	141/398	2-1-2014	<i>Knut Ronald Haugen</i>
Åshild Karine Haugen <i>f.nr. 200469</i>	141/398	2-1-2014	<i>Åshild Karine Haugen</i>
Finn Olav Larsen <i>f.nr. 080452</i>	141/659	3-1-2014	<i>Finn Olav Larsen</i>
Turid Anette Larsen <i>f.nr. 111255</i>	141/659	3/1-2014	<i>Turid Anette Larsen</i>
Vidar Bråthen <i>f.nr. 160753</i>	141/660	3-1-2014	<i>Vidar Bråthen</i>
Wenche Bråthen <i>f.nr. 170555</i>	141/660	3/1-2014	<i>Wenche Bråthen</i>





Skjæpeln. kr. 150,-

Auskritt av dagbok nr. 1174 1942. 29/9.
Vedlegg til
Idd og Marker sorenskriverembede

Kjøpekontrakt.

Undertegnede Bjørn Frøland f. 30/4 1905 og Gunnar Lindquist f. 2/11.03 har inngått slik kontrakt:

Bjørn Frøland selger til Gunnar Lindquist en parsell av sin eiendom Breidablik 2, hvilken parsell er betegnet Rosvold³ gnr. 141, bnr. 249, av skyld 3 øre i Berg for kr.3000,- tretusen kroner, der avgjøres ved at kjøperen betaler kr.1000,- kontant, mens der utstedes en pantobligasjon for restbeløpet kr.2000,-

Kjøperen må selv bekoste tomte inngjerdet og skyldsatt og betale de ved handelen forbundne omkostninger. Kjøperen har rett til vei fra Breidablik til riksveien, samt rett til den vei som fører mellom eiendommene Ranum og Rosvold til tomte Opparbeidelse og vedlikehold av veiene er kjøperens ansvar. Selgeren uvedkommende.

Der må ikke på eiendommen drives handel eller fabrikkvirksomhet.

^{i tilfelde} Tomte skal bebygges villanessig og huset plasseres i samråd med selgeren, som like ens forbeholder seg å godkjenne husets utseende.

Berg den 28 august 1942.

G. Lindquist

Bjørn Frøland

Skjøte.

I samsvar med ovenstående skjøter jeg herved til Gunnar Lindquist f. 2/11.03 eiendommen Rosvold 3, gnr. 141, bnr. 249, av skyld 3 øre i Berg for kr.3000,- tretusen kroner, der er avgjort.

Sarpsborg den 28 august 1942.

Bjørn Frøland

Herved attesteres at Bjørn Frøland egenhendig i vårt nærvær har underskrevet dette skjøte, samt at han og kjøperen er over 21 år.

1. Ole Johansen

2. F. Bernhardsen

Dagbok nr. 50/1936

Stempelmerker kr. 20,00.

Dagbok nr. 50/36
ch.Kjøpekontrakt.

Undertegnede fru Carla Frøland og Eugen Mathisen har sluttet følgende kontrakt:

Jeg fru Frøland selger herved til Eugen Mathisen en tomt av min eiendom Breidablik 2, gar. 141, bar. 203, betegnet nr. 3 på kart av J. Fr. Pedersen for kr. 1600.- der avgjøres kontant ved overtagelsen.

Kjøperen har selv å bekoste tomten skyldsatt og innbegnet, likesom han må betale de ved handelen påløpne omkostninger. Kjøperen har likeledes å opsette de fornødne grensestener, samt gjerde, der skal godkjennes av selgeren.

Kjøperen har rett til vei ~~7/4~~ til tomten på den fra riksveien til Breidablik førende kjørevei, likeledes til den 3 meters brede ~~st~~ vei som er projektert mellom tomt 2 og 3. Opparbeidelse og vedlikehold av veien påhviler kjøperen og de som blir eiere av tilliggende tomter, - og er således selgeren uvedkommende.

Aleen fra riksveien mot Breidablik må ikke beskadiges eller ødelegges og trærne må ikke hugges utenat partene er enige.

Kjøperen eller senere eiere må bebygge tomten villamessig og plassere huset på tomten i samråd med selgeren. Selgeren forbeholder sig å godkjenne hus som skal opføres på tomten.

p.t Lilleshammer

den 8 november 1935.

som selger
Carla Frøland

Eugen Mathisen

Til vitterlighet

Kristine Dybedahl



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.

For eiendommen:

Adresse:
Lensmannsveien 2, 1778 Halden
gnr. 141, bnr. 208 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101250032

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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.



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

aktiv.
Tar deg videre