

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 7 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 188 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 678 600,-  
**Selger:** Bjørn Henrik Middlien  
Anne Signebøen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1870  
**BRA-i/BRA Total:** 252/285 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1586 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 10  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 69

**Oppdragsnr.:** 1101240066

# Villa Hofgaard - gammel og ærverdig Sveitservilla med gangavstand til sentrum!

Enebolig opprinnelig oppført som bolig/landsted for familien Hofgaard rundt 1870. Eiendommen gav således navn til hele området vi i dag kjenner som Hofgårdløkka. Eiendommen ligger vakkert til i slutningen ned mot Os og sentrum, med vy over byen, festningen og områdene omkring. Sol hele dagen - og nederst i hagen nyter man gjerne kaffe under en gedigen blodbøk!

Eiendommen holder svært mye av den opprinnelige standard fra 1870 hva gjelder materialer og innredninger. I tillegg er det meste av vinduer bevart samt store deler av ytterkledning og ikke minst utsmykninger i tråd med stilperioden for de tidligere Sveitservillaene. De originale glassverandaene har begge original, kulørt glass i flere felt.

2.etasje kan ved enkle grep endres til en utleiedel/generasjonsbolig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	28
Andre vedlegg .....	99
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 252 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA - b: 24 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 285 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 15 m<sup>2</sup> Potetkjeller

#### 1. etasje

BRA-i: 127 m<sup>2</sup> Hall med trapp, kontor/soverom, 2 stuer, kjøkken, vaskerom, bad og bod.

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Utvendig bod

BRA-b: 24 m<sup>2</sup> 2 innglassede balkonger

#### 2. etasje

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> Gang, 4 soverom, garderobe, bad/vaskerom.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

49 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 300 m<sup>2</sup>. ALH er 15 kvm i 2.etasje.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til målereglene ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan inkludert areal av terrasse under blodbøk.

Areal i kjeller med adkomst fra vaskerommet er ikke medtatt i areal beregningen da høyden er under 1,9 meter.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde og at

arealet er ikke tilgjengelig.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1586 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Stor og frodig tomt på nær 1,6 mål. Vakker opparbeidet hage med plen, prydbusker og bed, store løvtrær og en grusbelagt gårds plass både i tilknytning til inngangspartiet, men også nederst sydvest i hagen mot veien. Her er det strekt klart strømkabler da selgers planer var oppføring av garasjeanlegg. Naboeiendommen Hofgårdløkkveien 2B (98/1601) har tinglyst rett til adkomstvei over denne tomten ved gårds plass mot nordøst. Se vedlagte tinglyste erklæring.

Naboer i Hofgårdløkkveien 4A benytter samme adkomst til snumulighet i forbindelse med egen adkomst og parkering.

### **Beliggenhet**

Aldeles vakkert beliggende i på idylliske Hofgårdløkka, i det terrenget slakt skråner nedover mot selve sentrums kjernen. Sydvendt med sol fra tidlig morgen til kveld. Dette er den første eiendommen som ble etablert i området, og var opprinnelig hovedhuset på Hofgårdløkka.

### **Adkomst**

Direkte fra Hofgårdløkkveien 2A. Kjør inn Hofgårdløkkveien fra Gimleveien og eiendommen kommer etter noen hundre meter på høyre side.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhus, samt noe leilighetsbebyggelse.

### **Skolekrets**

Os barneskole ( nyåpning høst 2024 ) og Rødsberg ungdomskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til bussholdeplass. For øvrig gangavstand til sentrum med gode tog- og buss forbindelser.

### **Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger trolig med stående plank som er kledd med stående, malt bordkledning med not og fjær. Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Det er lagt sutakplater ovenpå. Papp på tak over innglasset balkong på nordøst side. Taket er tekket med enkel krummet betongstein. Takrenner og nedløp hovedsakelig i sink. Vinduer med malte trekarmmer. De fleste vinduer har koblete glassrammer. Enkle glass i vinduer på innglasset balkong. Grunnmur er oppført med murt naturstein. Betongmur under innglasset balkong mot vest. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Frakoblet septik og tilknyttet offentlig avløp. (ikke vann). Arbeid utført av Kjell Andersen Transport AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Under den ene siden av huset er det en "jordkjeller" hvor varmtvannstanken står + ett ubenyttet kjellerrom(støpte flater) hvor det ved lengre regnperioder kommer tilsig av vann. Dette dreneres ut med pumpe i dag til egent punkt i hagen foran huset, da avløpet som tidligere gikk til septiktank ble utkoblet. (Ref. punkt : Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?).

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har i ett par år rundt 2015 oppdaget noe «muse aktivitet» på loftet, men etter å ha tettet et hul mellom muren og kledningen, ikke hatt noen flere «besøk».

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vel en og annen sjelden gang sett på badet nede noe som kan ligne på "sølvkre". Hvis jeg skal gi ett antatt antall ila de årene vi har bodd her kanskje 10 stk?

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Riis satt opp hjemmelader + lagt opp kurs til punkt på yttervegg til f.eks høytrykkspyler. Egeninnsats gravd ned kabel til punkt for stikk plass i hagen. Elsjekk utført juli 2024 uten anmerkninger. Arbeid utført av Riis Installasjon.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, juli 2024 uten anmerkning.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se samsvarserklæring.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Naboer ha tinglyst rett til å kjøre over noe av tomten foran huset, for tilgang til egen tomt.

Tilleggs kommentar:

Det meste av boligen er originalt fra 1870-tallet og lever litt etter årstidene. Litt trekk og «kniping» fra dører og vinduer og det knirker litt i gulvet i gangen andre etasje.

### **Innhold**

1.etg. Inngang via glassveranda, hall, 1 kontor/soverom, vaskerom/grovkjøkken, og bod, bad/wc, stort kjøkken med spise plass, stue, spisestue, og en glassveranda med utgang til terrassen og hagen.

2.etg. Trappegang, bad/wc, 4 store soverom, alternativt tv-stue på det sødre største rommet. I tillegg er det walk in garderobe/alkover som tidligere er benyttet som soverom for hushjelp, samt loftsrom og lagringskott.

Loft: Kaldtloft.

Kjeller: Kjellerrom kun under kjøkkendelen. Adkomst via vinterhage.

2.etasje kan ved enkle grep endres til en utleiedel/generasjonsbolig da rør, vann og elektrisk opplegg er på plass for tilkobling i ett av soverommene der det tidligere har vært kjøkken. I entreen i 1. etg. er det 2 inngangsdører som enkelt kan skilles med en lettvegg ved trappen til 2 etg.

I 1. etg. er det opplegg til vaskemaskin, og spisestuen kan bli et soverom. 1.etg. kan da få 2 soverom, og 2. etg. kan bestå av kjøkken, 2 soverom, stue og bad.

2.etg. har tidligere vært utleid separat fra 1.etg.

### **Standard**

Eiendommen holder svært mye av den opprinnelige standard fra 1870 hva gjelder materialer og innredninger, så som originale tregulv, listverk, fyllingsdører med originale dørhandtak, samt stukkaturer og takrosetter. I tillegg er det meste av vinduer bevart ( varevinduer er kommet til i ettertid ) samt store deler av ytterkledning og ikke minst utsmykninger i tråd med stilperioden for de tidligere Sveitservillaene.

Av innvendig standard kan ellers nevnes: Bad/wc i 1.etg. med fliser og varmekabler i gulv, malt panel på vegger og snekkerbygget baderomsinnredning i heltre. Bad/wc i 2.etg. med belegg på gulv og malt tapet, samt malte baderomsplater på vegger.

Kjøkken har en kremfarget herregårdsinnredning fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer. Hjørnepeis med innsats på kjøkkenet. I dagligstuen er det en flott kakkelovn av klassisk modell. Øvrige rom med gamle vedovner. Enkelte rom har tapet/malt tapet på vegger, og andre med panel/brystning. De originale glassverandaene har begge original, kulørt glass i flere felt. Glassverandaen ut mot hagen har en koselig

fastbygget hjørnebenk og er en yndet ekstra stue langt ut på høsten.

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

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, ukjent alder på tekkingen.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Taktekkingen er noe mosegrodd enkelte steder, dette medfører at steinen trekker mer fukt som gir økt slitasje og økt risiko for skade på steinen.

Tiltak

- Anbefaler å rengjøre taket for mose.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp er utført i sink. Takrenne på utvendig bod er i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Tak vann på hovedtaket ledes til tak på innglasset balkong på nordøst side av boligen, renner på dette taket har ikke kapasitet for den vannmengde dette innebærer.

Tiltak

- Det bør monteres egne nedløp på hovedtaket.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger er i trolig oppført med stående plank. Utside er kledt med stående malt bordkledning med not og fjær.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er liten/ingen lufting i nedkant på bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader på bordkledningen og vegg konstruksjonen. Altan er oppført helt inn mot bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold av bordkledningen.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Utbedring av lufting i nedkant på bordkledningen anbefales utført for å hindre skade på vegg og kledning. Ved bytting av bordkledning må det etableres avstand fra underkant av kledningen ned til altan dekke, som midlertidig tiltak må det foretas hyppig vedlikehold for å unngå skader.



Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Ovenpå bordtro er det lagt su takplater, D papp på tak over innglasset balkong på nordøst side.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonen er isolert med Rockwool blåseisolasjon, det er ikke etablert lufting mellom isolasjon og undertak av bordtro, men undertaket vurderes som tilstrekkelig vindtett til at dette er en tilfredsstillende løsning. Det er en del merker etter fukt, tørt på befaringsdagen, trolig eldre merker fra før taktekingen ble lagt ny. Det ble registrert noe muselort og en død mus på loftet ved tegl pipen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ventilering på kaldloftet bør forbedres med ventil i gavelvegg på takoppløftet. Det bør kontrolleres årlig om det oppstår lekkasjer, normalt vedlikehold. Det bør undersøkes ytterligere hvor mus kommer inn.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Vinduer,TG2

Vinduer har malte trekarm, de fleste vinduer har koblede glassrammer, enkle glass i vinduer på innglasset balkong. Vinduene har gamle munn blåste glass. Det er byttet hjørnejern på de fleste vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på karm og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte. Det er enkelte vinduer som tar i karmen og trenger justering. Det er sprekk i noen ruter.

Tiltak

- Ruter som har sprukket må byttes for å lukke avviket. Vinduer som tar i karm må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Dører,TG2

Ytterdører i innbygget balkong/glassveranda har malte overflater og malte trekarm. Døren mellom glassveranda og hall med trapp og kjøkken og glassveranda består av 2 separate dørblad som er hengslet i hver sin retning. Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkel boddør. Ytterdør i bod med innvendig adkomst er en plassbygget enkel dør med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Ytterdørene tetter ikke slik nye dører gjør, medfører trekk og varmtap i boligen.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Dørene må justeres slik at de tetter bedre, det må også monteres pakninger for å redusere trekk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan er oppført i 2012, oppført med impregnerte materialer, fundamentert på støpte fundamenter, oppført i 2012. Terrasse på bakkeplan er utført med betong heller, etablert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Rekkverk på altan er 95 cm høyt, krav da tiltaket ble byggesøkt var 1 meter. Gulv overflater er noe slitt, har behov for vedlikehold med overflate behandling.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Høyde på rekkverket må endres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

2 etasje. Det er malte tregulv på alle rom unntatt på soverom mot sørøst der det er vinylbelegg og på garderobe rom der det er malte plater på gulvet. På vegger er det malt tapet og malt panel. I himlinger er det malte plater, malt tapet og malt panel. 1 etasje. Det er tregulv på soverom, stue og kjøkken, malte tregulv på innbygget balkong, teppebelegg på stue 2, fliser i hall med trapp. På vegger er det malt tapet, tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er bom under flis og sprekk i en flis i hall, 2 fliser er knekt. Gulvbord på på det ene soverommet på 2 etasjen er slitt og har ujevn overflate, naturlig med tanke på alder. Overflater i garderobe er noe slitt.

Tiltak

- Fliser som er skadet må byttes for å lukke avviket. Overflater i garderobe må behandles for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er noe planavvik på gulvene, avvik er oppgitt målt i hele rommene. 2 etasje. På soverommene mot nordøst og sørøst utgjør avvik henholdsvis 35 og 40mm. På soverom mot nordvest utgjør avvik 35mm. På soverom mot sørvest utgjør avvik 15mm. 1 etasje. På soverommet utgjør avvik 20mm. I stue med teppebelegg utgjør avvik 31mm. I hall utgjør avvik 15mm. På kjøkken utgjør avvik 8mm.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Det er 2 piper i boligen begge er oppført med teglstein og begge pipene er rehabilitert, det er ikke kjent når dette ble utført. Det er installert en vedovn på 2 etasjen til den ene pipen, ovnen er gammel, denne pipen er rehabilitert med keramiske rør. Det er installert en vedovn/peis innsats og en kakkelovn til den andre pipen, denne pipen er rehabilitert med stålrør.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipe i stue med teppebelegg, sotluke ikke lokalisert. Det mangler ubrennbar plate på

gulv under feieluke på soverom, dette er ikke et krav, kun en anbefaling.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tilsyn på pipe og ovner utført 31.7.24 uten pålegg, men med anbefaling om å bytte skilleplater i kakkelovn, og mure igjen åpning for røykrør på soverom dersom det ikke skal monteres nytt ildsted.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er merker etter vann på varmtvannsbereder og det er opplyst at det til tider er vann innsig i begge kjellerne. Det er installert en pumpe i kjeller med adkomst fra innglasset balkong.

Tiltak

- For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å hindre vann innsig i kjelleren. Avhengig av ønsket bruk utgjør avviket ikke noe problem, påse at pumpen virker. Anbefaler å etablere ventilering i arealet, fuktnivå i trevirke tilsier at det kan oppstå skader.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper,TG2

Trappen har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverket er 89 cm og åpninger er ca 11 cm. Dagens krav er 90 cm høyde og åpninger maks 10 cm. Det var ingen bygningslov på tiden da boligen ble oppført. Slitasje på trinn etter manges års bruk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendige malte heltre fyllingsdører, flere av dørene er 2 fløyet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Våtrom

##### 2 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:
- Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er ikke fuget i underkant på veggplater i våtsone. Det er noen synlige skjøter i himlingen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Løsningen med vindu i våtsone medfører økt behov for vedlikehold på grunn av vannsøl. Glass som er montert som beskyttelse burde vært større slik at det dekker hele vinduet inkludert listverk. Synlige skjøter i himling må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

##### 2 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall til sluk utgjør 45mm målt fra gulv ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Belegg under badekar er løst.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for tiltak slik rommet brukes nå, hvis badekar skal fjernes og det skal dusjes direkte på gulv må belegg utbedres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

##### 2 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er hull i gulvbelegget ved toalett og midt på gulvet, tettet med fugemasse.

Laveste punkt på gulvet er rett ved siden av sluket.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### 1 Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Det er malt panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er malt panel på vegg i våtsone på rommet, medfører risiko for skade på overflater på grunn av vannsøl.

Tiltak

- Overflater må behandles.
- For å lukke avviket må det monteres våtromsplater på vegg i våtsone.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 1 Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket, deler av gulvet har noe fall, men ikke hele gulvet, lite lokalt fall ved sluket, lekkasje vann vil kunne renne ned i luke til kjeller og ut over gulvet for øvrig.

Tiltak

- Anbefaler å montere lekkasje detektor som stenger vanntilførsel ved lekkasje på gulv.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 1 Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk med slukforlenger/foring og klemring. Det er ikke synlig slukmansjett og det er ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er ukjent type tettesjikt. Vann og avløpsrør er ført gjennom gulvet, det er usikkert om det er forsvarlig tettet rundt gjennomføringene.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Om det er benyttet smøremembran og denne er eldre enn 15 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er malt panel på vegger og himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmner/foringer og listverk som kan skades av fukt. Det er malt panel på vegg i våtsone på rommet, medfører risiko for skade på overflater på grunn av vannsøl.

Tiltak

- Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett. Skal kabinettet fjernes må det gjøres tiltak på vegger og vindu.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket, deler av gulvet har noe fall, men ikke hele gulvet, lite lokalt fall ved sluket, lekkasje vann vil kunne renne ut over gulvet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk. Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk med slukforlenger/foring og klemring. Det er synlig slukmansjett under klemring, ukjent type tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det er rørgjennomføringer i nedkant på vegg bak dusjkabinett, det er usikkert om

tetting rundt disse er forsvarlig utført.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det bør kontrolleres for lekkasjer på rørkoblinger jevnlig, lekkasje kan medføre at vann trenger inn i vegg/gulvkonstruksjon om tettingen rundt rørene ikke er riktig utført. Om det er benyttet smøremembran og denne er eldre enn 15 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes. Det er luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre beiset benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er normale bruksmerker på innredningen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør. Anlegget er trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renovert.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte rør er dårlig festet, medfører risiko for trykkslag i anlegget noe som kan medføre lekkasjer på grunn av bevegelser dette skaper.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



- Andre tiltak:
  - Rørene må festes bedre for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og på bad i 2 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via ventiler og vinduer som kan åpnes.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Andre VVS-installasjoner,TG2

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue med teppebelegg.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Anbefaler service på anlegget

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller med adkomst fra vaskerom. Alder på tanken er usikkert, men trolig montert da våtrom ble renovert i 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Tomteforhold

##### Drenering,TG3

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er ikke noen tegn til at det er etablert utvendig fuktsikring på grunnmuren, det er

trolig ikke etablert noe drenering. Det er fuktig i kjeller og det kommer inn vann ved mye nedbør.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Påse at pumpe i kjeller fungerer, om en ønsker å utbedre dette må det graves opp og etablere utvendig fuktsikring og drenering. Kostnad for drenering og fuktsikring medtatt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er oppført med murt naturstein, betongmur under innglasset balkong mot vest.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Grunnmuren er misfarget i kjeller etter fukt.

Tiltak

- Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sør/sørøst. Tomten er relativt flat/lett skrånende mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg. Avløpsrør av plast, ble lagt nytt i 2016. Vannledning som kommer inn i boligen er et kobberrør, ukjent alder på dette, nyere utvendig stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vannrør som kommer inn i boligen er et eldre kobberør.

Tiltak

- Røret må påregnes byttet på sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

Parkering i egen gårdsplass. Både ved inngangspartiet, men også i nyere etablert gårdsplass sydvest på tomten.

### **Forsikringsselskap**

Knif Trygghet

### **Polisenummer**

710817.12

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

### **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.

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.

## Energi

### Oppvarming

Strøm og ved. Varmekabler på bad og vaskerom. Det er installert luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i stue. Eldre koksovn i 2. etasje tilknyttet en pipe. Det er installert en vedovn/peis med innsats og en kakkelovn til den andre pipen.

### Info strømforbruk

År 2022 21550 kWh per år + ca. 1,5 favn ved.

År 2023 26591 kWh per år + ca. 1,5 favn ved.

Inkl. lading av 2 el-biler.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 46 859

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

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

### Eiendomsskatt

Kr 8 658

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 1 209 406

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 837 624

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 98, bruksnummer 69 i Halden kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3101/98/69:

22.02.1985 - Dokumentnr: 979 - Bestemmelse om veg

Rett til rep. av uthus for bnr. 69.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2000 - Dokumentnr: 4279 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1601

13.01.1981 - Dokumentnr: 206 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:763

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for omlegging av utvendig VA-anlegg for enebolig samt utkobling av septiktank.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen da dette bygget ble oppført før søknadsplikt i Norge ble innført. Det er også innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar. Se kommentar nedenfor vedr lovliggheit hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

Det foreligger grunnriss og fasade tegninger på boligen, ingen plantegninger.

Foreliggende tegning stemmer ikke med faktiske forhold, innglasset balkong på nordøst side er ikke vist på tegningen. Tegningen er utarbeidet i forbindelse med byggesøknad for altan.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Vinduene har ikke tilfredsstillende størrelse for sikker rømning.

Dagslysflate/glassareal er mindre enn 10% av gulvarealet i enkelte rom på 2 etasjen.

Etasjehøyde på 2 etasjen varierer fra 2,27meter til 2,88meter Etasjehøyde på stue er 3,05meter. Etasjehøyde i kjeller under innglasset balkong er 1,95 meter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.02.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan G508 Os alle med formål bebyggelse og anlegg i henhold til kommuneplankartet.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av

eiendommen.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 490 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

188 600 (Omkostninger totalt)

204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 694 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 697 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 188 600

### **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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5800,- og markedsplan kr 16900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

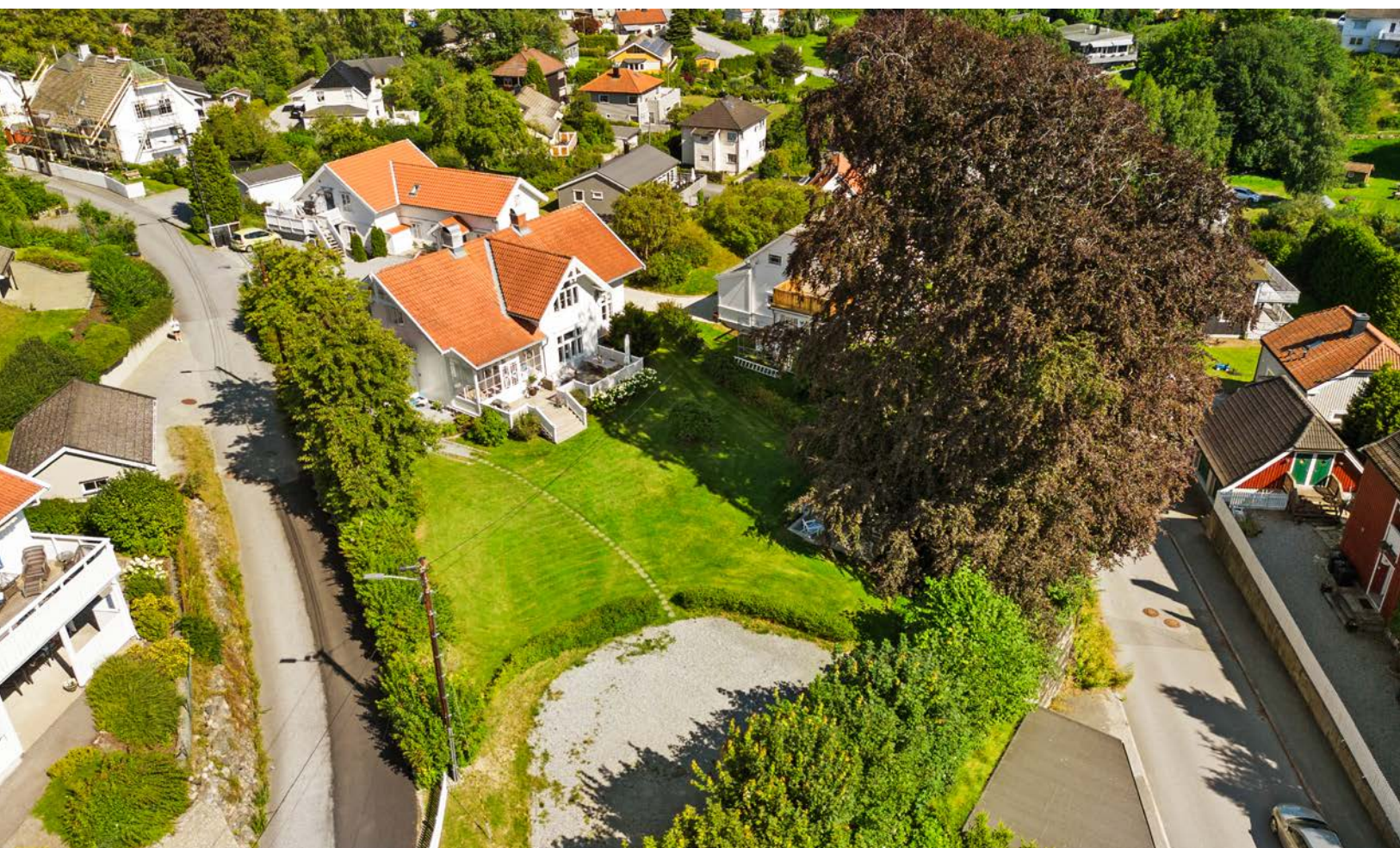
**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

04.04.2025













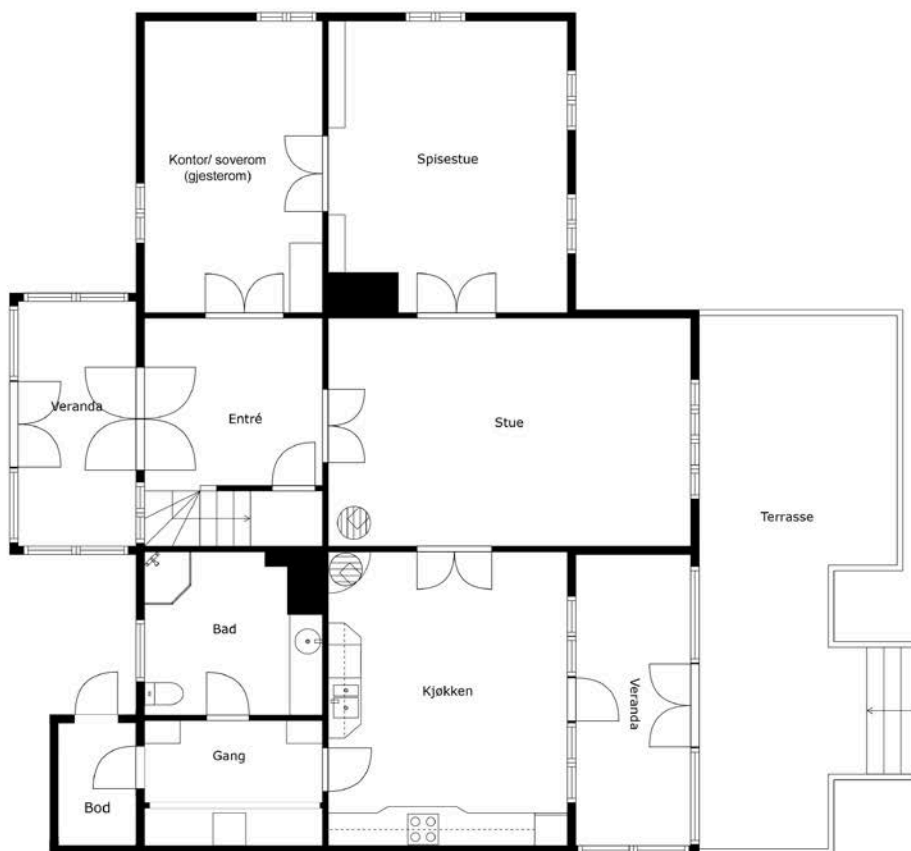












**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











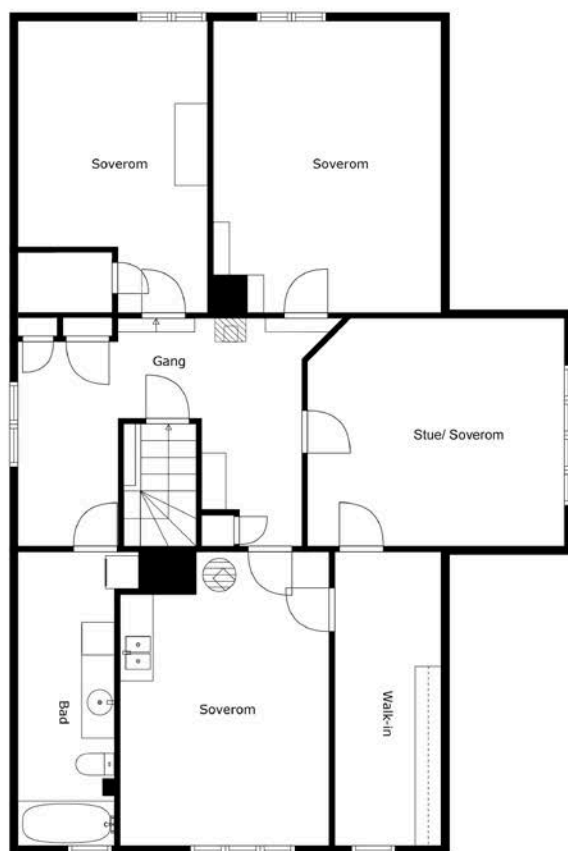


Privat bilde





Privat bilde



**FOTO**  
*etetera*





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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hofgårdløkkveien 2 A, 1777 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 98, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m<sup>2</sup> BRA-i: 252 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 13324-1454

Referansenummer: XD1408

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

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

970 13 690





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1870

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, ukjent alder på tekkingen.

Takrenner og nedløp er utført i sink.

Takrenne på utvendig bod er i lakkert stål.

Yttervegger er i trolig oppført med stående plank. Utside er kledd med stående malt bordkledning med not og fjær.

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Ovenpå bordtro er det lagt su takplater, D papp på tak over innglasset balkong på nordøst side.

Vinduer har malte trekarmen, de fleste vinduer har koblede glassrammer, enkle glass i vinduer på innglasset balkong.

Vinduene har gamle munn blåste glass. Det er byttet hjørnejern på de fleste vinduene.

Ytterdører i innbygget balkong/glassveranda har malte overflater og malte trekarmen. Døren mellom glassveranda og hall med trapp og kjøkken og glassveranda består av 2 separate dørbblad som er hengslet i hver sin retning.

Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkel boddør.

Ytterdør i bod med innvendig adkomst er en plassbygget enkel dør med malte overflater.

Altan er oppført i 2012, oppført med impregnerte materialer, fundamentert på støpte fundamenter, oppført i 2012.

Terrasse på bakkeplan er utført med betong heller, etablert i 2022.

Trapp fra terreng til altan er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er malte tregulv på alle rom unntatt på soverom mot sørøst der det er vinylbelegg og på garderobe rom der det er malte plater på gulvet.

På vegger er det malt tapet og malt panel. I himlinger er det malte plater, malt tapet og malt panel.

1 etasje.

Det er tregulv på soverom, stue og kjøkken, malte tregulv på innbygget balkong, teppebelegg på stue 2, fliser i hall med trapp. På vegger er det malt tapet, tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte plater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

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

Det er 2 piper i boligen begge er oppført med teglstein og begge pipene er rehabilitert, det er ikke kjent når dette ble utført.

Det er installert en vedovn på 2 etasjen til den ene pipen, ovnen er gammel, denne pipen er rehabilitert med keramiske rør.

Det er installert en vedovn/peis innsats og en kakkellovn til den andre pipen, denne pipen er rehabilitert med stålrør.

Innvendig trapp har malte overflater.

Innvendige malte heltre fyllingsdører, flere av dørene er 2 fløyet.

Kjeller.

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

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2 etasje.

Badet på 2 etasje er renoverert med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger, malte plater i himlingen.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert. Gjeldende forskrift 1997-2010

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger.

Fall til sluk utgjør 45mm målt fra gulv ved døren.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tetteskikt.

Rommet er utstyrt med badekar, toalett, servan på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, benkeplate med mosaikk fliser og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har ny automatisk fukt styrt avtrekksvifte i vegg.

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

Målt 8,3 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørrt.

Vaskerom

Vaskerommet er renoverert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.

Gjeldende forskrift 1997-2010

Det er malt panel på vegger og himling.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.

Det er ikke synlig slukmansjett og det er ukjent tetteskikt.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vann installasjoner er på yttervegger.

Bad

Badet på 1 etasje er renoverert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.

Gjeldende forskrift 1997-2010

Det er malt panel på vegger og himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Det er plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.

Det er synlig slukmansjett under klemring, ukjent type tetteskikt.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servan som er nedfelt i heltre beiset benkeplate.

Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er luftespalte under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er oppført med plank og hulltaking for fuktkontroll er derfor ikke mulig.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre beiset benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Anlegget er trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renoveret. Avløpsrør som er synlige er i plast, trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renoveret

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og på bad i 2 etasjen. Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue med teppebelegg. Varmtvannsbereder er plassert i kjeller med adkomst fra vaskerom. Alder på tanken er usikkert, men trolig montert da våtrom ble renoveret i 2000.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. TN-nett 63A hovedsikring, 19 underkurser hvorav 1 stk 32A(bil lader) , 2 stk 20A, 2 stk 16A, 3 stk 15A, 1 stk 13A og 10 stk 10A kurser, alle med jordfeilbryter og alle er byttet i 2024.

Kontroll av hele anlegget utført 16.7.24 av godkjent installasjonsfirma. Ingen anmerkninger som krever tiltak. Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering.

Grunnmur er oppført med murt naturstein, betongmur under innglasset balkong mot vest.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør/sørøst.

Tomten er relativt flat/lett skrånende mot sør.

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Avløpsrør av plast, ble lagt nytt i 2016.

Vannledning som kommer inn i boligen er et kobberør, ukjent alder på dette, nyere utvendig stoppekran.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

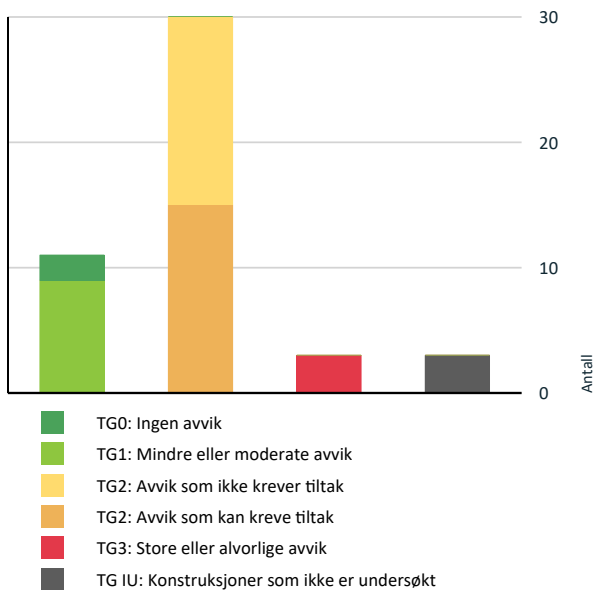
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger grunnriss og fasade tegninger på boligen, ingen plantegninger.

Foreliggende tegning stemmer ikke med faktiske forhold, innglasset balkong på nordøst side er ikke vist på tegningen. Tegningen er utarbeidet i forbindelse med byggesøknad for altan.

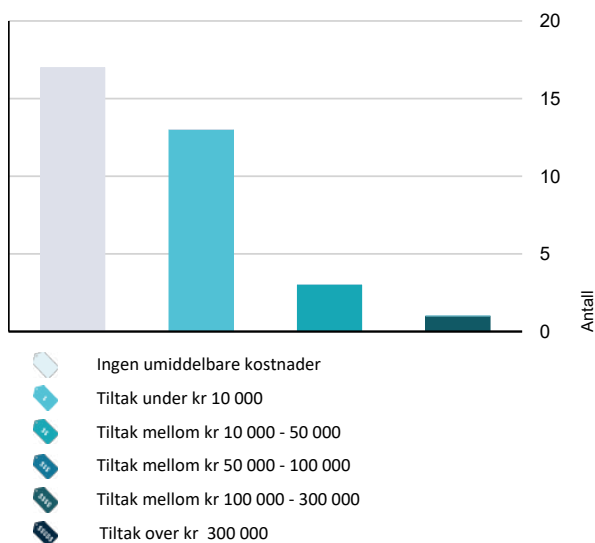
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og fra takfot i stige. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert kott under trapp og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [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](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
TC 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
❗	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1870

### Kommentar

Byggeåret er noe usikkert

### Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

### Vedlikehold

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt sikringsskap inkludert nye sikringer montert.
2022	Modernisering	Etablert terrasse under blodbøk.
2020	Vedlikehold/utbedring	Byttet bunnsvill på glassveranda/innglasset balkong på nordøst side av boligen. Malt hele boligen utvendig.
2016	Modernisering	Kloakk ble tilkoblet kommunalt anlegg og innkjørsel med tomt for garasje opparbeidet.
2012	Modernisering	Altan på sørvest side av boligen oppført.
2011	Vedlikehold	Hele boligen malt utvendig
2010	Modernisering	Innvendige overflater oppusset. Varmepumpe installert
2000	Modernisering	Bad og vaskerom på 1 etasjen og bad på 2 etasje renovert. Ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer montert. Kakkelovn oppført. Det meste av det elektriske anlegget ble byttet.
	Tilbygg	Ukjent når innglasset balkong sørvest side oppført
	Tilbygg	Ukjent når utvendig bod nordvest side oppført

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med enkel krummet betongstein, ukjent alder på tekkingen.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er noe mosegrodd enkelte steder, dette medfører at steinen trekker mer fukt som gir økt slitasje og økt risiko for skade på steinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å rengjøre taket for mose.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Mose

## **TG 2** Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i sink.  
Takrenne på utvendig bod er i lakkert stål.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tak vann på hovedtaket ledes til tak på innglasset balkong på nordøst side av boligen, renner på dette taket har ikke kapasitet for den vannmengde dette innebærer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres egne nedløp på hovedtaket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Veggkonstruksjon

Yttervegger er i trolig oppført med stående plank. Utside er kledd med stående malt bordkledning med not og fjær.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten/ingen lufting i nedkant på bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader på bordkledningen og vegg konstruksjonen. Altan er oppført helt inn mot bordkledningen, dette medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold av bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av lufting i nedkant på bordkledningen anbefales utført for å hindre skade på vegg og kledning.

Ved bytting av bordkledning må det etableres avstand fra underkant av kledningen ned til altan dekke, som midlertidig tiltak må det foretas hyppig vedlikehold for å unngå skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Altan inntil bordkledning



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Plassbygget takkonstruksjon med bordtro undertak. Ovenpå bordtro er det lagt su takplater, D papp på tak over innglasset balkong på nordøst side.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er isolert med Rockwool blåseisolasjon, det er ikke etablert lufting mellom isolasjon og undertak av bordtro, men undertaket vurderes som tilstrekkelig vindtett til at dette er en tilfredsstillende løsning.

Det er en del merker etter fukt, tørt på befaringsdagen, trolig eldre merker fra før taktekkingen ble lagt ny.

Det ble registrert noe muselort og en død mus på loftet ved tegl pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilering på kaldloftet bør forbedres med ventil i gavelvegg på takoppløftet.

Det bør kontrolleres årlig om det oppstår lekkasjer, normalt vedlikehold.

Det bør undersøkes ytterligere hvor mus kommer inn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Nedenfor teglpipe



Nedenfor pipe av leca

## TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmer, de fleste vinduer har koblede glassrammer, enkle glass i vinduer på innglasset balkong. Vinduene har gamle munn blåste glass. Det er byttet hjørnejern på de fleste vinduene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

# Tilstandsrapport

Vinduer er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på karm og økt behov for vedlikehold.  
Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.  
Det er enkelte vinduer som tar i karmen og trenger justering.  
Det er sprekk i noen ruter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ruter som har sprukket må byttes for å lukke avviket.  
Vinduer som tar i karm må justeres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprukket glass.



Vannbrett montert uten spalte mot karm.

## TG 2 Dører

Ytterdører i innbygget balkong/glassveranda har malte overflater og malte trekarmmer. Døren mellom glassveranda og hall med trapp og kjøkken og glassveranda består av 2 separate dørblad som er hengslet i hver sin retning.  
Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkel boddør.  
Ytterdør i bod med innvendig adkomst er en plassbygget enkel dør med malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdørene tetter ikke slik nye dører gjør, medfører trekk og varmtap i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene må justeres slik at de tetter bedre, det må også monteres pakninger for å redusere trekk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Innslående dørblad med enkle glass i glassveranda mot sørvest.



Dørblad er vindskjevt, hall med trapp.



Kjøkken



Innslående ytterdør mot nordøst.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført i 2012, oppført med impregnerte materialer, fundamentert på støpte fundamenter, oppført i 2012. Terrasse på bakkeplan er utført med betong heller, etablert i 2022.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk på altan er 95 cm høyt, krav da tiltaket ble byggesøkt var 1 meter.  
Gulv overflater er noe slitt, har behov for vedlikehold med overflate behandling.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

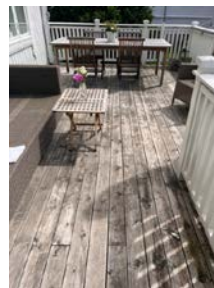
Høyde på rekkverket må endres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Noe slitte overflater på gulvbord.



## TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra terreng til altan er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er malte tregulv på alle rom unntatt på soverom mot sørøst der det er vinylbelegg og på garderobe rom der det er malte plater på gulvet. På vegger er det malt tapet og malt panel. I himlinger er det malte plater, malt tapet og malt panel.

1 etasje.

Det er tregulv på soverom, stue og kjøkken, malte tregulv på innbygget balkong, teppebelegg på stue 2, fliser i hall med trapp.

På vegger er det malt tapet, tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte plater og malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er bom under flis og sprekk i en flis i hall, 2 fliser er knekt.

Gulvbord på på det ene soverommet på 2 etasjen er slitt og har ujevn overflate, naturlig med tanke på alder.

Overflater i garderobe er noe slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser som er skadet må byttes for å lukke avviket.

Overflater i garderobe må behandles for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Knekte fliser



Sprekk i flis



Gulvbord er slitt/ujevne

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe planavvik på gulvene, avvik er oppgitt målt i hele rommene.

2 etasje.

På soverommene mot nordøst og sørøst utgjør avvik henholdsvis 35 og 40mm.

På soverom mot nordvest utgjør avvik 35mm.

På soverom mot sørvest utgjør avvik 15mm.

1 etasje.

På soverommet utgjør avvik 20mm.

I stue med teppebelegg utgjør avvik 31mm.

I hall utgjør avvik 15mm.

På kjøkken utgjør avvik 8mm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Det er 2 piper i boligen begge er oppført med teglstein og begge pipene er rehabilitert, det er ikke kjent når dette ble utført. Det er installert en vedovn på 2 etasjen til den ene pipen, ovnen er gammel, denne pipen er rehabilitert med keramiske rør. Det er installert en vedovn/peis innsats og en kakkelovn til den andre pipen, denne pipen er rehabilitert med stålrør.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe i stue med teppebelegg, sotluke ikke lokalisert.

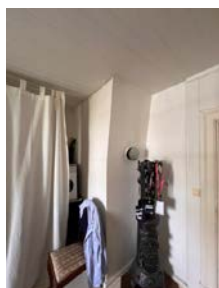
Det mangler ubrennbar plate på gulv under feieluke på soverom, dette er ikke et krav, kun en anbefaling.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilsyn på pipe og ovner utført 31.7.24 uten pålegg, men med anbefaling om å bytte skilleplater i kakkelovn, og mure igjen åpning for røykrør på soverom dersom det ikke skal monteres nytt ildsted.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ovn bør tilkobles pipe eller hull i pipe mures igjen.

## 📍 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er merker etter vann på varmtvannsbereder og det er opplyst at det til tider er vann innsig i begge kjellerne.

Det er installert en pumpe i kjeller med adkomst fra innglasset balkong.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å hindre vann innsig i kjelleren.  
Avhengig av ønsket bruk utgjør avviket ikke noe problem, påse at pumpen virker.  
Anbefaler å etablere ventilering i arealet, fuktnivå i trevirke tilsier at det kan oppstå skader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kjeller med adkomst fra vaskerommet, vannstand vises på bereder.



Pumpe er plassert i kjeller under innglasset balkong.



Kjeller med adkomst fra innglasset balkong.

## **TG 1U** Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller er ikke tilgjengelig.

Slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Innvendige trapper

Trappen har malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er 89 cm og åpninger er ca 11 cm. Dagens krav er 90 cm høyde og åpninger maks 10 cm. Det var ingen bygningslov på tiden da boligen ble oppført.

Slitasje på trinn etter manges års bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Innvendige dører

Innvendige malte heltre fyllingsdører, flere av dørene er 2 fløyet.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet på 2 etasje er renoveret med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger, malte plater i himlingen.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.

Gjeldende forskrift 1997-2010

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## **TG 2** Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke fuget i underkant på veggplater i våtzone.

Det er noen synlige skjøter i himlingen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løsningen med vindu i våtzone medfører økt behov for vedlikehold på grunn av vannsøl.

Glass som er montert som beskyttelse burde vært større slik at det dekker hele vinduet inkludert listverk.

Synlige skjøter i himling må utbedres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Glassvegg dekker ikke hele vinduet.



Ikke fuget i underkant av veggplater.



Synlige skjøter i himling

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger.  
Fall til sluk utgjør 45mm målt fra gulv ved døren.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg under badekar er løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak slik rommet brukes nå, hvis badekar skal fjernes og det skal dusjes direkte på gulv må belegg utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er hull i gulvbelegget ved toalett og midt på gulvet, tettet med fugemasse.  
Laveste punkt på gulvet er rett ved siden av sluket.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

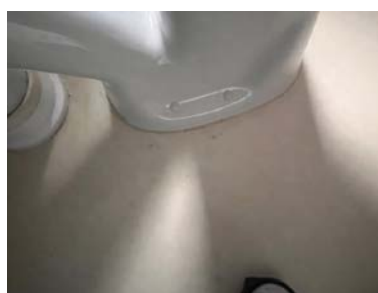
# Tilstandsrapport



Hull tettet med fugemasse.



Hull tettet med fugemasse.



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar, toalett, servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, benkeplate med mosaikk fliser og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har ny automatisk fukt styrt avtrekks vifte i vegg, tilluft via ventiler i dørbled.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandedbatteri til badekar uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 8,3 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet er renovert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.  
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.  
Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.  
Gjeldende forskrift 1997-2010

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Det er malt panel på vegger og himling.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malt panel på vegg i våtsone på rommet, medfører risiko for skade på overflater på grunn av vannsøl.

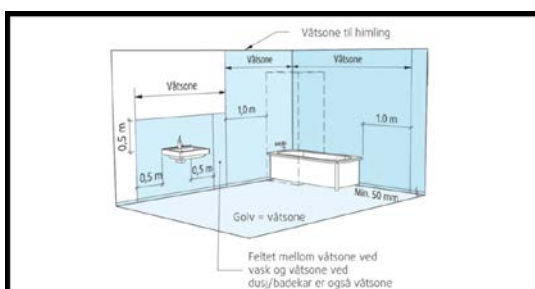
#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

For å lukke avviket må det monteres våtromsplater på vegg i våtsone.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Omfang våtzone

## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.  
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket, deler av gulvet har noe fall, men ikke hele gulvet, lite lokalt fall ved sluket, lekkasje vann vil kunne renne ned i luke til kjeller og ut over gulvet for øvrig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere lekkasje detektor som stenger vanntilførsel ved lekkasje på gulv.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Luke til kjeller.

## 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.  
Det er ikke synlig slukmansjett og det er ukjent tettesjikt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ukjent type tettesjikt.

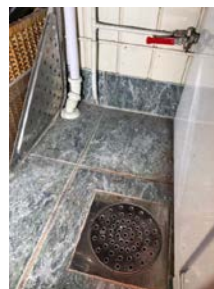
Vann og avløpsrør er ført gjennom gulvet, det er usikkert om det er forsvarlig tettet rundt gjennomføringene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om det er benyttet smøremembran og denne er eldre enn 15 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 1870 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vanninstallasjoner er på yttervegger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

Badet på 1 etasje er renoverert med fliser på gulv og malt panel på vegger og himling.  
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.  
Arbeidene er trolig utført i 2000, men dette er noe usikkert.  
Gjeldende forskrift 1997-2010

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt panel på vegger og himlingen.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

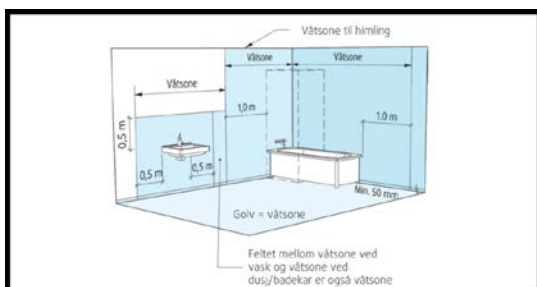
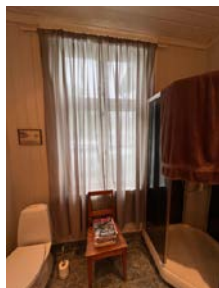
Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som kan skades av fukt.  
Det er malt panel på vegg i våtzone på rommet, medfører risiko for skade på overflater på grunn av vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.  
Skal kabinettet fjernes må det gjøres tiltak på vegger og vindu.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Omfang våtzone

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.  
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket, deler av gulvet har noe fall, men ikke hele gulvet, lite lokalt fall ved sluket, lekkasje vann vil kunne renne ut over gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforlenger/foring og klemring.  
Det er synlig slukmansjett under klemring, ukjent type tettesjikt.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er rørgjennomføringer i nedkant på vegg bak dusjkabinett, det er usikkert om tetting rundt disse er forsvarlig utført.

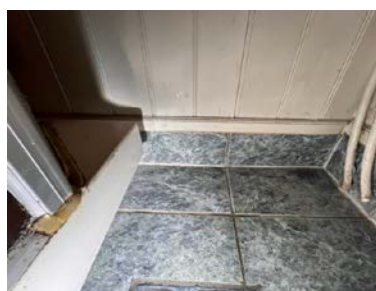
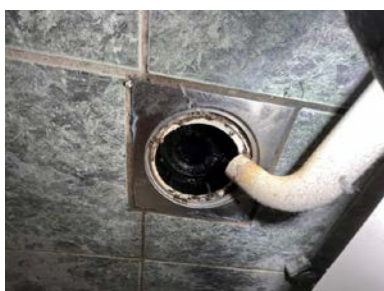
#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det bør kontrolleres for lekkasjer på rørkoblinger jevnlig, lekkasje kan medføre at vann trenger inn i vegg/gulvkonstruksjon om tettingen rundt rørene ikke er riktig utført.

Om det er benyttet smøremembran og denne er eldre enn 15 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant som er nedfelt i heltre beiset benkeplate.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med vindu som kan åpnes.  
Det er luftespalte under døren.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

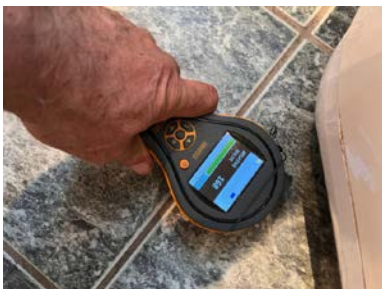
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er oppført med plank og hulltaking for fuktkontroll er derfor ikke mulig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Overflatesøk ved dusjkabinett.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre beiset benkeplate med rustfritt benkebeslag.  
Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normale bruksmerker på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.  
Anlegget er trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renovert.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

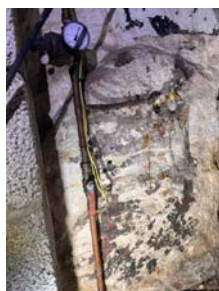
Enkelte rør er dårlig festet, medfører risiko for trykkslag i anlegget noe som kan medføre lekkasjer på grunn av bevegelser dette skaper.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rørene må festes bedre for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stoppekran



Irr på rør



Rør er dårlig festet på deler av anlegget.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør som er synlige er i plast, trolig byttet i 2000 da våtrom og kjøkken ble renovert

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller



Luftehatt på tak



Stakeluke på bad i 2 etasje.

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og mekanisk avtrekk på kjøkken, vaskerom og på bad i 2 etasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via ventiler og vinduer som kan åpnes.

### Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnad for å etablere ventiler i vegg på oppholdsrom medtatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue med teppebelegg.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### 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.

Anbefaler service på anlegget

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i kjeller med adkomst fra vaskerom.

Alder på tanken er usikkert, men trolig montert da våtrom ble renoveret i 2000.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1 TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 63A hovedsikring, 18 underkurser hvorav 1 stk 32A(bil lader) , 2 stk 20A, 1 stk 16A, 3 stk 15A, 1 stk 13A og 10 stk 10A kurser, alle med jordfeilbryter og alle er byttet i 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2000 Det meste av anlegget ble montert nytt i 2000 i følge opplysninger gitt på befaringen. Sikringsskap og sikringer byttet i 2024.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeidene utført i 2000.**

**Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider med ny kurs på varmepumpe i 2010.**

**Kurs og installasjon av leder for el bil i 2022.**

**Nye sikringer og sikringsskap samt ny avtrekksvifte på bad i 2 etasjen i 2024.**

**Samsvarserklæring på arbeider utført i 2024 finns.**

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

**Nei Anlegget ble kontrollert av DLE 11.5.2011 Det ble ikke funnet feil på anlegget da.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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?

# Tilstandsrapport

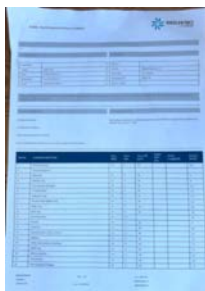
Ja

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?

Nei

## Generell kommentar

Hele anlegget er kontrollert og godkjent den 16.7.24.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Drenering

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

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

# Tilstandsrapport

Det er ikke noen tegn til at det er etablert utvendig fuksikring på grunnmuren, det er trolig ikke etablert noe drenering. Det er fuktig i kjeller og det kommer inn vann ved mye nedbør.

## Konsekvens/tiltak

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

Påse at pumpe i kjeller fungerer, om en ønsker å utbedre dette må det graves opp og etablere utvendig fuksikring og drenering. Kostnad for drenering og fuksikring medtatt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Pumpe i kjeller

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med murt naturstein, betongmur under innglasset balkong mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmuren er misfarget i kjeller etter fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør/sørøst.  
Tomten er relativt flat/lett skrånende mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.

Avløpsrør av plast, ble lagt nytt i 2016.

Vannledning som kommer inn i boligen er et kobberør, ukjent alder på dette, nyere utvendig stoppekran.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

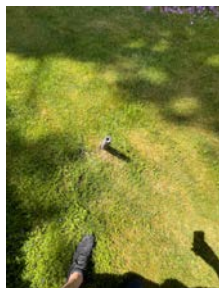
Vannrør som kommer inn i boligen er et eldre kobberør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Røret må påregnes byttet på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Nyere stoppekran.



Vannrør inn i boligen.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 050 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 050 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

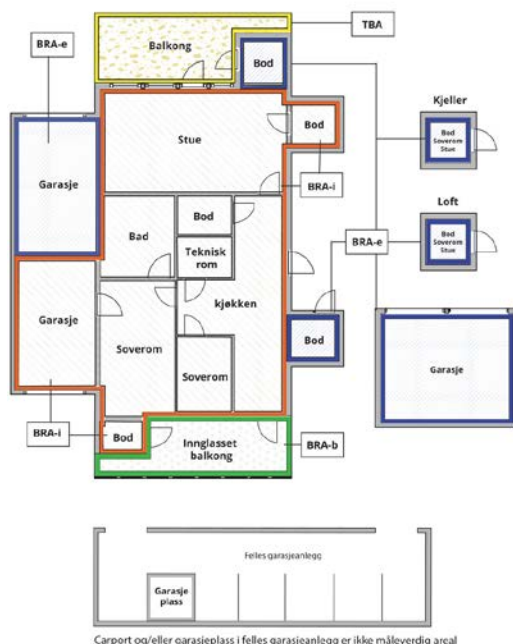
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	110			110		15	125
1 Etasje	127	9	24	160	49		160
Kjeller	15			15			15
Kjeller 2							
Krypkjeller							
<b>SUM</b>	<b>252</b>	<b>9</b>	<b>24</b>		<b>49</b>	<b>15</b>	<b>300</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>285</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobe, Bad/vaskerom		
1 Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Stue, Stue 2, Kjøkken, Vaskerom, Bad, Bod	Utvendig bod	Innglasset balkong, Innglasset balkong 2
Kjeller	Potetkjeller		
Kjeller 2	Kjeller med varmtvannsbereder		
Krypkjeller		Kryperom	

### Kommentar

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan inkludert areal av terrasse under blodbøk.

Areal i kjeller med adkomst fra vaskerommet er ikke medtatt i areal beregningen da høyden er under 1,9 meter.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde og at arealet er ikke tilgjengelig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger grunnriss og fasade tegninger på boligen, ingen plantegninger.

Foreliggende tegning stemmer ikke med faktiske forhold, innglasset balkong på nordøst side er ikke vist på tegningen.

Tegningen er utarbeidet i forbindelse med byggesøknad for altan.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Vinduene har ikke tilfredsstillende størrelse for sikker rømning.  
Dagslysflate/glassareal er mindre enn 10% av gulvarealet i enkelte rom på 2 etasjen.  
Etasjehøyde på 2 etasjen varierer fra 2,27meter til 2,88meter  
Etasjehøyde på stue er 3,05meter.  
Etasjehøyde i kjeller under innglasset balkong er 1,95 meter.

## 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	225	60

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bjørn Midtlien	Kunde
03.6.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bjørn Midtlien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	69		0	1586.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hofgårdløkkveien 2 A

### Hjemmelshaver

Signebøen Anne, Midtlien Bjørn Henrik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode sol og utsiktsforhold.  
Gangavstand til skoler, barnehage, og byens sentrum med alle fasiliteter.  
Kort vei til Schultzedalen med turstier.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for eiendommen, eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN med virkning fra 16.2.23  
Områdenavn i planen er BA30.

### Om tomten

Tomten er stor og er opparbeidet med plen og noe beplantning, det er gruset innkjørsel nord for boligen som er felles med nr 4 ABC og det er opparbeidet egen innkjørsel og tomt for garasje vest for boligen. Det er opparbeidet uteplass under en stor blodbøk på tomten sørlige hjørne.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst adkomst rett for knr 3101 gnr 98 bnr 1601 via felles innkjørsel.  
Tinglyst 6.9.2000

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 955 200	2024	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 252 995	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2010

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Knif trygghet	710817.12	Fullverdi	7 400 000	8 092
Kommentar	Fullverdiforsikring inkludert dekning for sopp og råte.			

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	22.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	02.04.2012		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest VA anlegg	11.02.2019		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	58	Nei
Elvia	23.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	21.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Grunn og lednings kart	21.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	21.05.2024		Ikke gjennomgått	2	Nei
NVE	22.06.2024		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.08.2024	
2	01.08.2024	
3	12.08.2024	
4	12.08.2024	
5	03.04.2025	Fornyng av rapporten.
6	03.04.2025	
7	03.04.2025	

# 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XD1408>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240066	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Anne Signebøen	Bjørn Henrik Midtlien
<b>Gateadresse</b>	
Hofgårdløkkeveien 2A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1777
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Knif Trygghet
Polise/avtalenr.	710817.12

Document reference: 1101240066

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Frakoblet septik og tilknyttet offentlig avløp. (ikke vann)

Arbeid utført av

Kjell Andersen Transport AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Under den ene siden av huset er det en "jordkjeller" hvor varmtvannstanken står + ett ubenyttet kjeller rom (støpte flater) hvor det ved lengre regnperioder kommer tilsig av vann. Dette dreneres ut med pumpe i dag til egent punkt i hagen foran huset, da avløpet som tidligere gikk til septiktank ble utkoblet. (Ref. punkt : Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi har i ett par år rundt 2015 oppdaget noe «muse aktivitet» på loftet, men etter å ha tettet et hul mellom muren og kledningen, ikke hatt noen flere «besøk».

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har vel en og annen sjelden gang sett på badet nede noe som kan ligne på "sølvkre". Hvis jeg skal gi ett antatt antall ila de årene vi har bodd her kanskje 10 stk?

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Riis satt opp hjemmelader + lagt opp kurs til punkt på yttervegg til f.eks høytrykkspyler. Egeninnsats gravd ned kabel til punkt for stikk plass i hagen. Elsjekk utført juli 2024 uten anmerkninger.

Arbeid utført av

Riis Installasjon

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Ja, juli 2024 uten anmerking

Filer

[FE NEK 400-2010 Boligsjekk .pdf](#)

Document reference: 1101240066



13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Se samsvarserklæring.

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/garasjè/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Naboer ha tinglyst rett til å kjøre over noe av tomten foran huset, for tilgang til egen tomt.

## Tilleggs kommentar

Det meste av boligen er originalt fra 1870-tallet og lever litt etter årtidene. Litt trekk og «kniping» fra dører og vinduer og det knirker litt i gulvet i gangen andre etasje.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Signebøen	d99f57109720944e9e6a7f6 83c5e4064419e1e36	01.04.2025 16:42:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Midtlien	4b94675fae58e96a4abff9b eca48e826e55d46cf	01.04.2025 13:04:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240066

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

# Elsikkerhetsdokumentasjon

## Samsvarserklæring



Kunde	Fra
17634 - Digitus Nordic AS Digitus Nordic AS Sørliveien 80 1788 HALDEN	Riis Elektro AS Walkers gate 14 1771 Halden Org. nr.: 967907103 Telefon: 69181575 E-post: info@riiselektro.no Org.nr. MVA967907103NOPost- og Teletilsynet: ENA 8895

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 35487 Dato: torsdag 5. mai 2022 Saksbehandler: André Michael Thoreløkken	Hofgårdløkkveien 2A Hofgårdløkkveien 2 A 1777 HALDEN	Bjørn Henrik Midtlie 22443311 90083794 bjorn@digitusnordic.com

Arbeidsbeskrivelse
<b>Beskrivelse</b> Opplegg av strøm til ladestasjon. Kunde har lader selv Opplegg til el-bil lader og ute stikk Montere overspenningsvern

Utført av :  
30.11.2022

Gjermund Bønøgård

*Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.*

14.12.2022

Signatur, installatør

Sjekk av boligens standard etter NEK 400-8-823:2010

OPPDRAGSGIVER/KUNDE		ANLEGGSadRESSE	
Firma/Navn	Bjørn Midtlien	Firma/Navn	Bjørn Midtlien
Kontaktperson		Adresse	Hofgårdløkkveien 2A
Adresse	Hofgårdløkkveien 2A	Postnr/Sted	1777, Halden
Postboks		Husnr/Bokstav	
Postnr/Sted	1777, Halden		
Telefon	90083794	Boligmappa-ID	
Epost	bjorn@midtlien.com		
Kundenr.	12391	Ordrenummer	25354

UTARBEIDET AV	
Firma	RIKELEKTRO AS
Kontaktperson	Stine Madelen Solum Eriksen
Adresse	Sørlifjellet 4, 1788, HALDEN
Postnr/Sted	1788, HALDEN
Telefon	4000 5714
Epost	post@rikelektro.no
Organisasjonsnummer	NO991320164MVA

### Generelt om installasjonen

1. Er installasjonen dimensjonert for samtidig bruk og behov?

 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

2. Er alle kurser dimensjonert etter bruk og behov?

 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

3. Er det montert jordfeilbryter med 30mA utløserstrøm på alle kurser?

 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

4. Er det montert overspenningsvern for installasjonen?

 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

5. Er V/V-bereder fast tilkoblet?

 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

6. Er belysningen forsvarlig tilkoblet?

 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

7. Er røykvarslere tilkoblet den faste installasjonen?

 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Single

## Gang /entre

8. Er det minst 2 uttak per 6 m<sup>2</sup> gulvareal?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

9. Er belysning tilkoblet i henhold til krav i norm?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

## Kjøkken

10. Er det minst 2 uttak per 2 m. kjøkkenbenk?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

11. Er belysning tilkoblet i henhold til krav i norm?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

12. Er det minst 4 uttak ved spise plass?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

13. Er det montert frakobling for platetopp eller komfyr?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

14. Er det ett uttak for hvert faste elektriske utstyr?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

## Bad

15. Er det uttak for vaskemaskin, hårtørrer etc.?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

16. Er belysning fast tilkoblet og med forankoblet allpolig frakobling?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Kun allpolig i rom det kreves

17. Er boblebad og steamdusj fast tilkoblet og med forankoblet allpolig utkobling?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

18. Er elektriske installasjoner utført i henhold til soner?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

## Stue/spisestue/soverom

19. Er det minst to uttak pr. 4 m<sup>2</sup> gulvareal?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

20. Er belysning tilkoblet i henhold til norm?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

21. Er det minst 6 uttak til TV/stereo el.?  
 Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:  
Ingen

## Balkong/Veranda

22. Er det minst 2 uttak?

Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

## Dokumentasjon

23. Er det samsvarserklæring for installasjonen?

Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Utstyr er for krav om samsvarserklæring

24. Er det brukerveiledning for utstyr og installasjon?

Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

25. Er det oppdatert kursfortegnelse?

Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ny 16-7-24

26. Foreligger rapport fra sluttkontroll?

Ja  Nei  Ikke aktuelt

Kommentar:

Ingen

## Signatur

Dato:

16-7-24

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a vertical stroke and a horizontal stroke, resembling the letters 'TR'.

# Nabolagsprofil

Hofgårdløkkveien 2A - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Slottet Linje 32, 35	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	19 min 1.4 km

## Skoler

Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	22 min 1.6 km
Gimle skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	24 min 1.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	15 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 3.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Halden Skofabrikken plus	10 min
Circle K ladere Vognmakergata	11 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

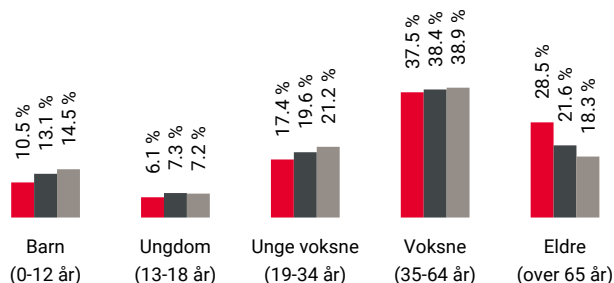
Veldig bra 80/100



## 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

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	17 min 1.2 km
Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	20 min 1.5 km

## Dagligvare



Rema 1000 Busterudgate	12 min
Coop Extra Halden Post i butikk	17 min 1.3 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 90/100

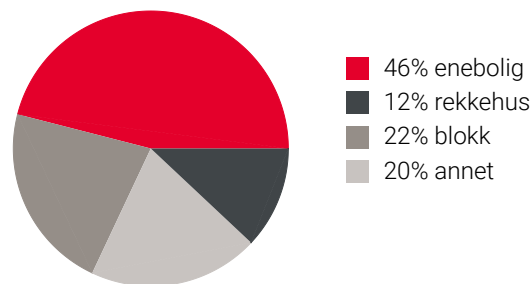
 **Gateparkering**  
Lett 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Os skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Rødsberg ungdomsskole 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.1 km
-  SKY Fitness Halden 13 min 
-  Timeout Energy Club 14 min 

## Boligmasse







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

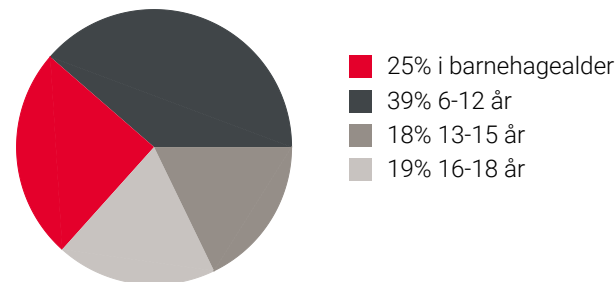
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Tista Senter 17 min 
-  Apotek 1 Svanen Halden 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



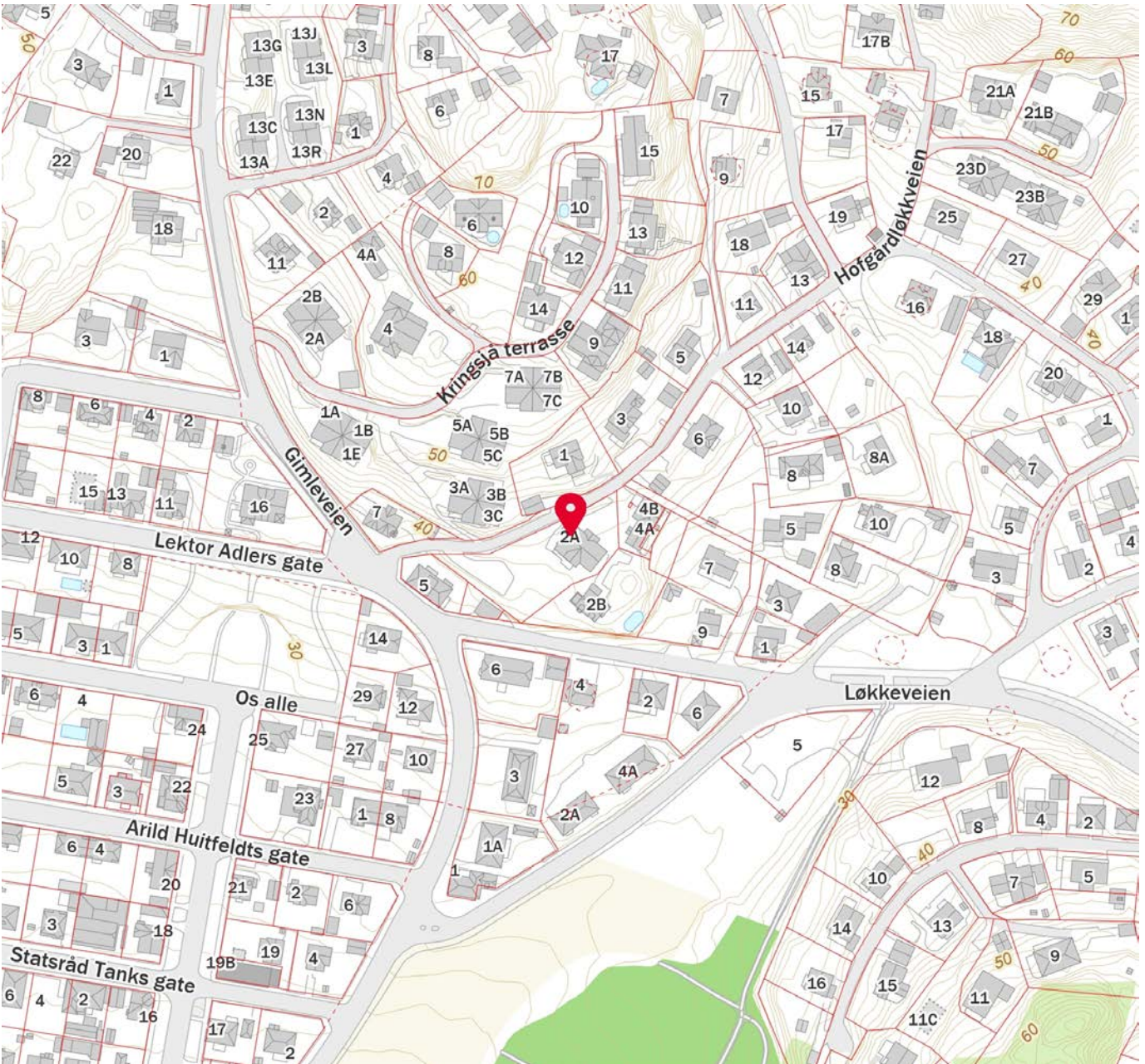
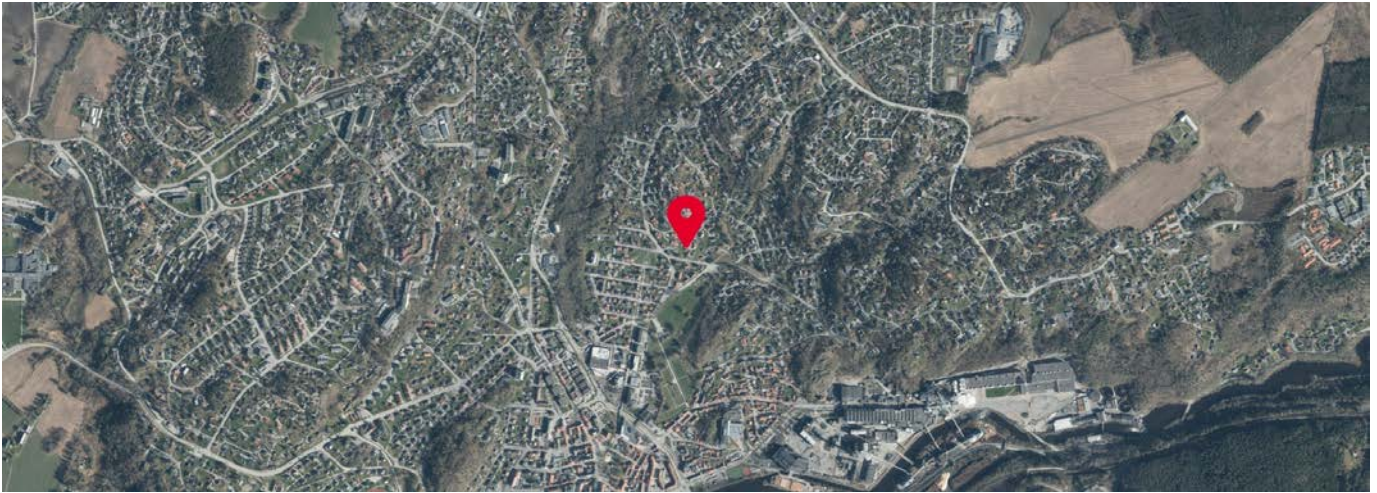
0%

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 AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 23. mai 2024 00:43  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Hofgårdløkkveien 2A (1101240066) (gjelder saksnummer 5401671)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Hofgårdløkkveien 2 A, Halden kommune  
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Midtlien  
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget  
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.05.2011

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**21. mai 2024 kl. 15:08 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](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	69	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hofgårdløkkveien 2A, 1777 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	18 205,44 kr
Eiendomsskatt	8 820,47 kr
Feiing	978,24 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	14 469,00 kr
<b>Sum</b>	<b>46 858,43 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2885900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	8 658,00 kr	2 120,77 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	526,24 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	570,00 kr	1/1	0 %	1 140,00 kr	285,00 kr
Vanngebyr	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	2 042,25 kr
Årsgebyr fastledd vann	2 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	6 300,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	280 m3	47,53 kr	1/1	0 %	13 307,00 kr	3 326,74 kr
Årsgebyr fastledd avløp	2 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	4 900,00 kr	1 225,01 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	46 859,22 kr	11 671,09 kr

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

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

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

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

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 21.05.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	69	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hofgårdløkkveien 2A, 1777 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

#### FORBEHOLD VED 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

## Ledningskart

Eiendom: 98/69  
Adresse: Hofgårdløkkveien 2A  
Dato: 21.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

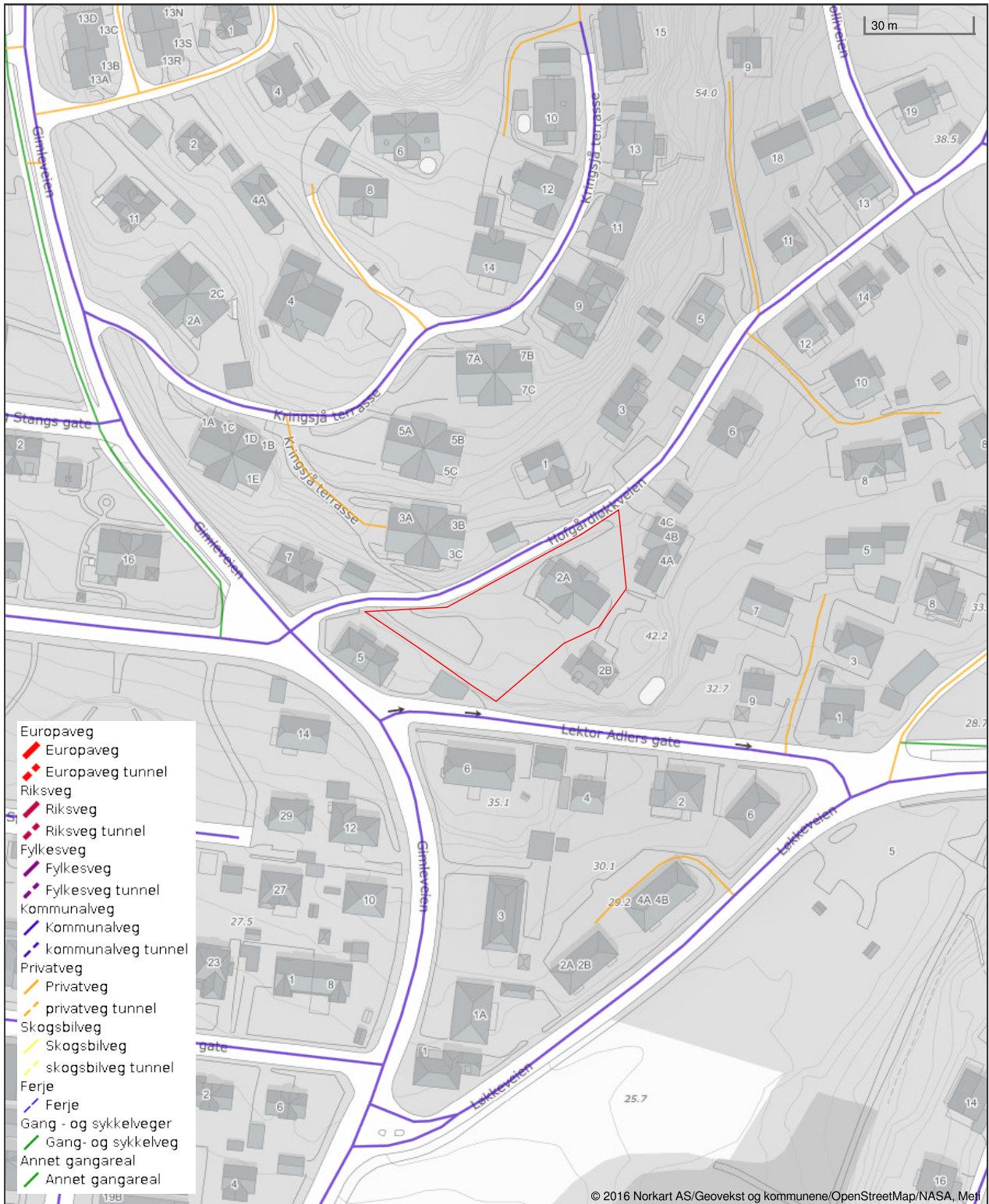
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 98/69//



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: 21.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hofgårdløkkveien 2A, 1777 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 586 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende <b>Områdenavn</b> BA30

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-508
<b>Navn</b>	Os alle

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	07.06.1918

---



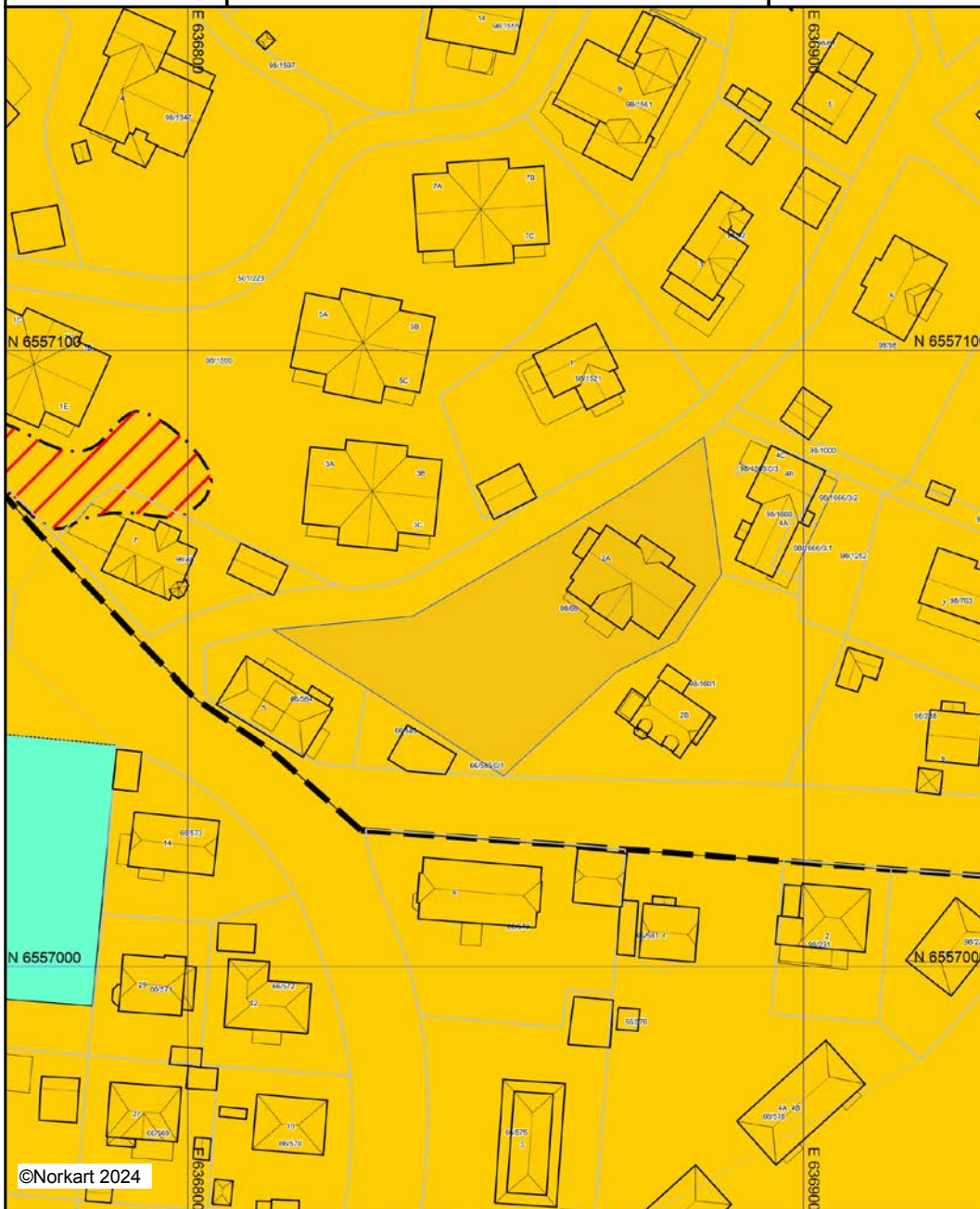
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 98/69  
Adresse: Hofgårdløkkveien 2A  
Utskriftsdato: 21.05.2024  
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
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

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

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

### *Bygninger*

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



## Halden kommune

### Byggesak

F JØRGENSEN AS  
Jernbanegata 10  
1767 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:  
2016/291-6 098/0069 Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21 11.02.2019

---

### FERDIGATTEST

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 21.01.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for omlegging av utvendig VA-anlegg for enebolig samt utkobling av septiktank.**

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hoffgårdløkkeveien 2A, 1777 HALDEN	098	0069		

Vedtatt fattet av bygningsmyndigheten, dato: 09.01.2016, vedtaksnr: 2016/10.

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

Sven-Tore Vatvedt  
byggesaksbehandler

---

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

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

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

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

Kopi til:  
Siri Lindberg  
Willy Elders  
Mona Øraas  
Kawa Sadeq  
Mona Bech  
Marit Nilsen  
Per Olaussen

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

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HASLUM	Beregnet areal	1586.5
Etablert dato	18.10.1911	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.41	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	98/69
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.10.2022 28.10.2022			3001-Mnrmangler, 66/584, 66/585, 98/69, 98/1601
Seksjonering Seksjonering	28.10.2022 28.10.2022	2022/8593	Tinglyst 30.11.2022	66/585 (-19,4), 66/585/0/1 (19,5) 3001-Mnrmangler, 98/69, 98/1601
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	98/69
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.09.2016 05.09.2016			0101-Mnrmangler, 98/69
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.01.2008			98/69 (-389,6), 98/1666 (389,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.08.2000			98/69 (-1043,2), 98/1601 (1043,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.06.1982			98/69 (-220), 98/1252 (220)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.01.1977			98/69 (-499), 98/993 (499)
Skylddeling Skylddeling	06.09.1967			98/69 (-714), 98/763 (714)
Skylddeling Skylddeling	04.09.1959			98/69 (-1266), 98/631 (1266)
Skylddeling Skylddeling	25.11.1938			98/69 (-607), 98/320 (607)
Skylddeling Skylddeling	24.02.1936			98/69 (-379), 98/290 (379)
Skylddeling Skylddeling	13.12.1935			98/69 (-630), 98/288 (630)
Skylddeling Skylddeling	12.11.1929			98/69 (-541), 98/229 (541)
Skylddeling Skylddeling	12.11.1929			98/69 (-247), 98/231 (247)
Skylddeling Skylddeling	24.05.1922			98/69, 98/116
Skylddeling Skylddeling	18.10.1911			98/8, 98/69

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557063	636869		Ja	1586.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIGNEBØEN ANNE F090371*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOFGÅRDLØKKVEIEN 2A 1777 HALDEN	Bosatt (B)
MIDLTIEN BJØRN HENRIK F250570*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOFGÅRDLØKKVEIEN 2A 1777 HALDEN	Bosatt (B)

## Adresser

### Vegadresse: Hofgårdløkkveien 2 A

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1777 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

### Vegadresse: Hofgårdløkkveien 4 A

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1777 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

### Vegadresse: Hofgårdløkkveien 4 B

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1777 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140045357		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	140045365		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	02.06.2005
3	140045373		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	

### 1: Bygning 140045357: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1



### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hofgårdlökkveien 2A	H0101	98/69	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

### 2: Bygning 140045365: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning revet/brent 02.06.2005

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent	02.06.2005	02.06.2005

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/69	-	-	-	-	-

### 3: Bygning 140045373: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygningsnummer utgått

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

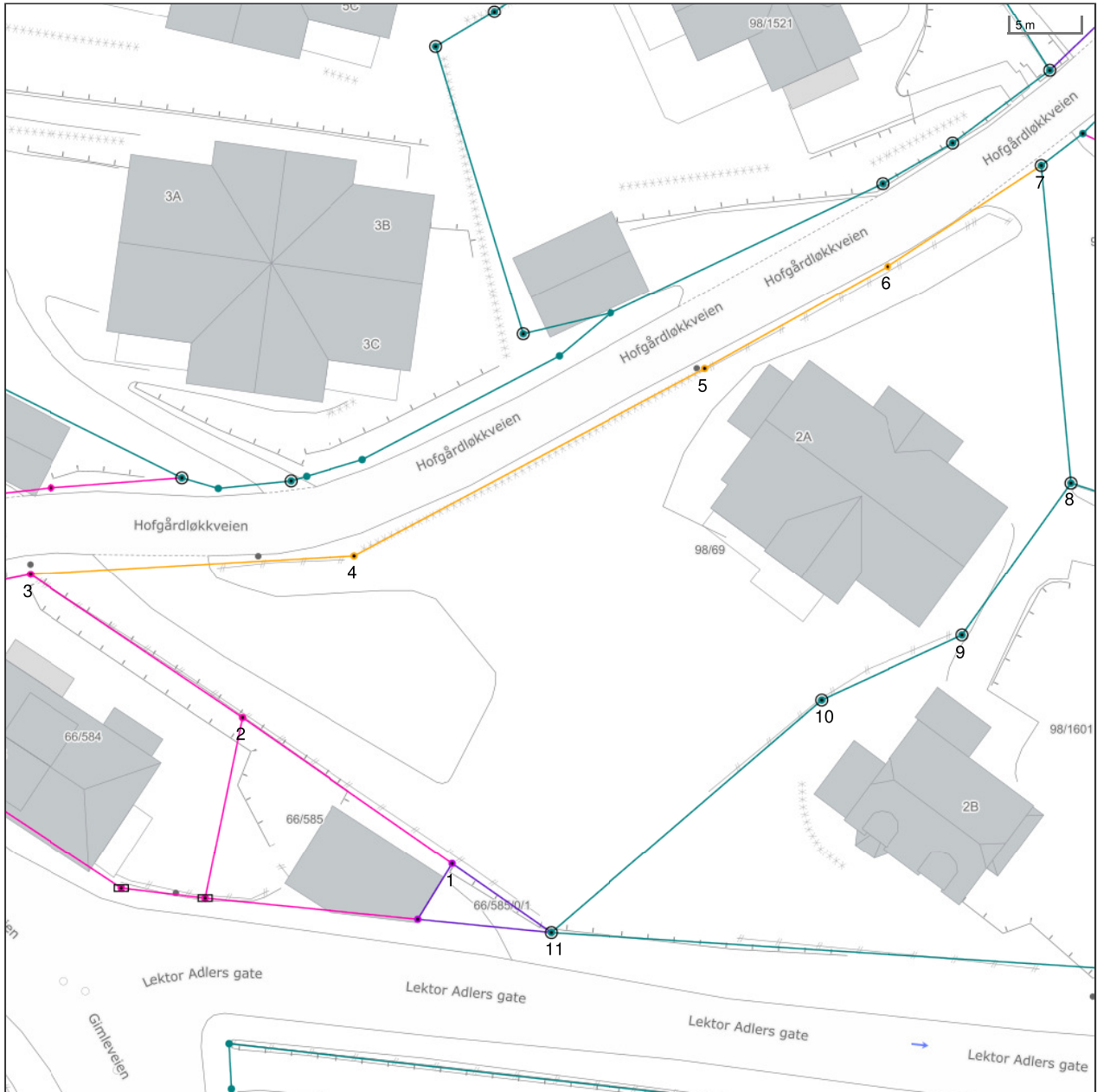
#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningsnummer utgått		11.05.2006

### *Bruksenheter*

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	98/69	-	-	-	-	-

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/69//



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.

- |   |   |                                  |                                     |
|---|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet              | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| - - - - - Eiendomsgrense - nøyaktig           | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | □ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| - - - - - Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - uten klassifisering |
| ----- Hjelpepunkt vannkant                    |   |                                  |                                     |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 586,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6557063	<b>Øst</b>	636869

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557035,46961	636844,142	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,48	
2	6557045,2	636829,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,97	
3	6557054,72	636813,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annet grensemerke (66)	17,99	
4	6557056,84	636836,49	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,83	
5	6557070,84	636860,65	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,92	
6	6557078,48	636873,25	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,74	
7	6557085,94	636883,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,91	
8	6557063,74	636886,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,39	
9	6557052,79	636879,41	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,14	
10	6557047,88	636869,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,89	
11	6557030,88	636851,27	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,07	



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 98/69  
Adresse: Hofgårdløkkveien 2A  
Dato: 21.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Kartverket

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240066  
Vår referanse: 3486000/24056531  
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 21

Dato  
22.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
206	2	13.1.1981	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	98	763	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT  
13.JAN81 00206  
SØRENSKRIVEREN I  
HALDEN

## ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen

Haslum IV, Lektor Adlersgt. 7 ..... gnr/bnr. 98../.763... tomt nr.....

navn gate nr. matr.nr.....

i Halden kommune

gir med dette ~~for~~ frk. Aslaug Holt .....

(navn) (personnr.)

eier av eiendommen

Haslum, Hoffgårdløkkveien 2 ..... gnr/bnr. 98../.69... tomt nr.....

matr.nr.

rett til å føre opp/bygg/tilbygg i en avstand av ... 7.2 ... meter  
fra vår felles tomtegrense i henhold til byggemelding  
datert 27.11.1980... og godkjent av Halden bygningsråd.

Nærværende og senere eiere vil ikke kunne bygge nærmere samme  
felles tomtegrense enn at avstand mellom bygninger på begge sider  
av grensen blir min. 8 m.

Halden den 13.01.1980 .....

*Dagfinn J. Lundsrud*  
Dagfinn J. Lundsrud  
underskrift

.....  
personnr.

*FpS.*

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240066  
Vår referanse: 3485996/24056511  
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 22

Dato  
22.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
979	2	22.2.1985	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	98	69	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



DAGBOKFØRT  
22.02.85 979  
Bl. nr. 727 b 22.02.85 00979  
RICH. ANDVORD A/S  
ETABL. 1965 OSLO  
SORENSKRIVEREN I  
HALDEN  
**Skjøte**

Undertegnede: Aslaug Holth,  
Hoffgårdløkkeveien 2<sup>b</sup>, 1750 Halden

født: 2 . i . Personnummer: \_\_\_\_\_

skjøter og overdrar herved til  
Dagfinn J. Lundsrud,  
Lektor Adlersgate 7, 1750 Halden

født: \_\_\_\_\_ Personnummer: \_\_\_\_\_

min ~~er~~ eiendom:  
g.nr. 98 b.nr.<sup>1)</sup> 1252  
matr. nr. \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ gate/vei<sup>1)</sup>  
i: Halden kommune.

Kjøpesummen kr. -3.298,50-

er avgjort på omforenet måte. - kontant ved utstedelse av skjøte.  
Særlige bestemmelser <sup>2)</sup>

Se baksiden:

Jeg er ugift <sup>3)</sup>  
~~Jeg er gift~~, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Halden, den 14.12.1984

Aslaug Holth  
Utstederens underskrift.

personnr. \_\_\_\_\_

Vi/jeg bekrefter at: Aslaug Holth  
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Halden, den 14.12.1984

Lars Engestrøm  
Navn

Født: 14/1-32

Lyngon. 2 1870 Ørje  
Adresse

Rolv Engestrøm  
Navn

Født: 13/3-36

Ryngveien 2, 1870 Ørje.  
Adresse  
4/9

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: \_\_\_\_\_  
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

den \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

Navn

Navn

Født: \_\_\_\_\_

Født: \_\_\_\_\_

Adresse

Adresse

Særlige bestemmelser:

- 1) Aslaug Holth - og senere eiere av eiendommen Haslum, Hoffgårdløkkveien 2b - g.nr.98, b.nr.69 - har rett til å ferdes på kjøpers eiendom ved: tømning av utedoer nødvendig vedlikehold og/eller reparasjon av det nåværende, tilgrensede uthus.
- 2) Dagfinn J. Lundsrud - og senere eiere av eiendommen Haslum IV, Lektor Adlersgate 7, g.nr.98, b.nr.763 og g.nr.98, b.nr.1252 - har rett til å ta seg frem til sin tilleggstomt med det som til enhver tid måtte behøves av redskap. Den aktuelle ferdselsveg befinner seg i skillet mellom eiendommene Hoffgårdløkkveien 2b og Hoffgårdløkkveien 6. Selger overdrar sin bruksrett til nevnte vei iflg. skjøte - tinglyst 23.04.1913. - anmerket på g.nr.98/8.

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, med mindre ektepakt bestemmer noe annet.

De særlige bestemmelser vedtas.

*Aslaug Holth*  
Aslaug Holth

*Dagfinn J. Lundsrud*  
Dagfinn J. Lundsrud

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240066  
Vår referanse: 3485999/24056526  
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 23

Dato  
22.05.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
4279	2	6.9.2000	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	98	69	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til

Gjensidige NOR Eiendomsmegling Østfold A  
Postboks 177  
1701 SARPSBORG

**TINGLYST Skjøte<sup>1)</sup>**

- 6 SEPT 2000

SORENSKRIVEREN I HALDEN  
DAGBOKNR.: 4279

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e) 2)**

Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
101	HALDEN	98	1601			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhets:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd	<input type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Bruk av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off/vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg-enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

**2. Kjøpesum**

Kr 1.700.000,- ***EnMillionSjuHundreTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspro-prisjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon
<input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)**

Kr
----

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn <u>RUNE RoyKraft</u>	Ideell andel
		<del>1/2</del> 1/1



Doknr. 4279 Tinglyst. 06.09.2000 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. TH**

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Åge Rino Huseby	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Mari Hauge Huseby	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper av denne eiendom gis rett til eksisterende adkomst over eiendommen gnr. 98, bnr. 69 i Halden. Retten gjelder nåværende og fremtidige eiere av denne eiendommen.

Rett kopi bekreftes

Gjensidige NOR Eiendomsmegling Østfold AS

Partenes underskrifter: Mari Hauge Huseby

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**  
Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med § 22 andre ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag):  
\*Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte.\*  
Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato  
Halden den 08.07-00

Utstедers underskrift 6) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Roy Kraft

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller verkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/lært navn. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Statsaut. eiendomsmegler MNEF  
PÅL KARLSTAD

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Rett kopi bekreftes  
Gjensidige NOR Eiendomsmegling  
Østfold AS

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Partenes underskrifter  
Mani H. Huseby

14.2. Skjette som selvtatt m.v. for hjemmelshaver §)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(c)/registrert(e) partner(c) samtykke i overdragelsen

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen  
 Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

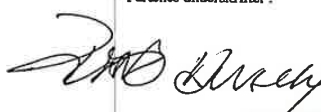
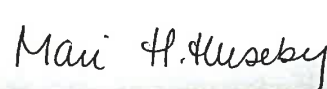
**Noter:**

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

EmProf.skjote1 versjon 1999-4-1

Rett kopi bekreftes  
  
 Gjensidige NOR Eiendomsmegling  
 Østfold AS

Partenes underskrifter :

  Mai H. Huseby

 L. Skjote  
 R. Skjote

Side 3 av 3

Samtykke i overdragelsen  
  
Gjenlevte NOR Eiendomsmegling  
Østfold AS

Samtykke i overdragelsen  
Gjenlevte NOR Eiendomsmegling  
Østfold AS



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Hofgårdlökkveien 2A  
1777 HALDEN

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

**Oppdragsnummer:** 1101240066

**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. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

04.04.2025

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre