



aktiv.

Sørliveien 71, 1788 HALDEN

**Tomannsbolig med landlig
beliggenhet - utleid 2. etasje -
dobbel garasje - Berg**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Årlig festeavgift: Kr 6 150,-
Selger: Kent Joakim Hoel
Jonasson

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 208/237 kvm
Tomtstr.: 1128 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1101250076

Tomannsbolig med landlig beliggenhet - utleid 2. etasje - dobbel garasje - Berg

Velkommen til Sørliveien 71 – en innholdsrik tomannsbolig med landlig beliggenhet. Boligen består av to etasjer, hvor 2. etasje er utleid, noe som gir gode muligheter for leieinntekter. Eiendommen ligger i et rolig og etablert område med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter.

Boligen har en romslig og praktisk planløsning, og det er god plass til hele familien. På eiendommen finner du også en dobbelgarasje, som gir rikelig med parkering- og lagringsplass. En trivelig landing på terrassen gir et hyggelig og naturlig samlingspunkt.

Dette er en ideell bolig for deg som ønsker å bo i en tomannsbolig med fleksible løsninger og potensial for ekstra inntekt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Festekontrakt	81
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 m² Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4

1. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, kjøkken, Bad, Stue

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, kjøkken, Stue, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m² Terrasse/uteplass

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1128 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass. Gressplen, samt noe trær, busker og beplantning.

Tomten er ikke oppmålt. Tomten er ihht. festekontrakt 1 127,7 kvm. Det er i nåværende eiers eiertid flyttet et gjerde, slik at en liten del av eiendommen som i dag benyttes er på utsiden av tomten.

For å få riktig areal på tomten bør det gjennomføres en oppmåling av tomten. Kjøper overtar ansvaret for en slik oppmåling.

Årlig festeavgift

Kr 6 150

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering: 2026

Avtalte vilkår for regulering: Avkastning på tomteverdi.

Bortfester: Jon Reidar Mustorp, tlf. 90176090. Epost: jonreidar@lundestasgaard.no.

Ihht. fornyet festeavtale 29.04.2003 betales festeavgiften forskuddsvis 01.05 hvert år. Grunneier kan kreve regulering av festeavgiften, dog ikke oftere enn hvert 2. år, regnet fra 01.05.2003.

Festeavgiften skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år, regnet fra opprinnelig kontrakts utløp (30.04.2003). Avgiften skal da reguleres slik at den gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

Forøvrig skal festaavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra sist gang den ble regulert eller fastsatt. Basis er indeksen pr. 15.03.2003.

Feste løper til det blir sagt opp av fester eller til tomten blir innløst, jfr. tomtefestelovens kap. VI.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Sørliveien, nordøst for Halden sentrum. Området preges av åpen natur, skogholt og jordbrukslandskap, Her bor man med naturen tett på, samtidig som det er kort vei til både skole, barnehage og dagligvarehandel.

Sørliveien er et etablert boligområde med spredt bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør det ideelt for barnefamilier og dem som ønsker en rolig hverdag. Det er flotte turmuligheter i nærområdet, med stier og skogsområder

som innbyr til både turgåing, sykling og rekreasjon året rundt.

Til Halden sentrum er det ca. 10 minutters kjøring, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og togforbindelse til blant annet Oslo og Göteborg. Det er også kort vei til E6, som gir enkel adkomst til både Østfold-byene og videre sørover mot Sverige.

Denne beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener – landlig ro og nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av spredt boligbebyggelse, samt næringsvikrsomhet.

Barnehage/Skole/Fritid

I området er det flere barnehager som tilbyr trygge miljøer og lek for barn. Det kan nevnes blant annet Isebakke barnehage og Læringsverkstedet DoReMi Halden.

Skolekrets

Kort vei til Berg barneskole. Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i nærheten til eiendommen ved Riksvei 204 som tar deg både inn til Halden, samt Østfold.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende fremkommer av takstmanns tilstandsrapport:

Tomannsbolig beliggende på Berg i Halden kommune. Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, terrasse, trær og busker.

Innvendig har eier utført panelplater i 2.etg i 2015. Utført overflate oppussing i 2015-2017. Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025. Begge gangene i 1.etg er malt i 2025. Eldre baderom i begge etasjer. Det er påbegynt arbeid for innredning av kjelleren.

Utvendig er betongstein fra 2001. Samt at det er skiftet en del vinduer over tid, Stedvis

noen områder med behov for vedlikehold/utbedringer.
Eldre dobbel garasje på eiendommen.

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2013.
Bygningen har betonggrunnmur. Taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av stål. Eldre takrenner fra byggeåret på overbygget ved inngangspartiet. Veggene har bærendekonstruksjon av murblokker utvendig pusset. Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. PVC vinduer 2-lags islerglass fra 2015. Balkongdør med brystning og 2-lags islerglass fra 2011. Isolert utgangsdør med 2-lags islerglass. Terrasse i trekonstruksjon oppført i 2015. Betongterrasse er fra byggeåret. Betongtrapp med smijernsrekkverk ved inngangen. Enkel tretrapp ned fra terrassen på to sider.

Garasje:

Eldre garasje oppført med betonggulv. Bærendekonstruksjon av murblokker med utvendig og innvendig pusset overflater. Saltak antatt oppført med tresperrer utvendig tekket med stålplater. Ny himling innvendig i garasjen i 2014. Nyere leddporter med portåpner. Eldre trevindu fra byggeåret.

Garasjen har en eldre stanadard så vedlikehold og utbedringer må medregnes.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.06.2011.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 13.06.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Byttet toalett og kran på bad og kjøkken i 1. etasje. ca. 2020. Dusj montert av eier i ca. 2018.

Arbeid utført av: Jørgensen

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilbakeslag av vann i kjeller i ca. 2019 og i ca. 2016.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Arbeid utført i kjeller, rør-i-rør system, samt tatt opp gulv i kjeller for å flytte

rør til hovedkran under gulvoverflate v/teknisk del i kjeller. ca. 2016. Dugnadsarbeid av rørleggerbekjent.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fram til 2013 var det utfordringer med fukt/saltutslag på gulv og vegger i kjeller. Gravd opp i 2013 og etablert ny drenering.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har i løpet av botiden opplevd 2 mus for ca. 10 år siden.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Opplevd å se noe innsekt, usikker men tror dette var sølvkre.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: ca. 1 år siden ble sikringsskap oppgradert til automatisk strømmåler. Riis har oppgradert sikringsskapet før eier overtok eiendommen i 2012. I kjeller har eier selv byttet om på 2 kurser. Eier har selv erstattet en del av strømledning til sikkontakt på kjøkken etter at lampe under overskap røyk.

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)?

Svar: ja.

Beskrivelse: Selger har utført diverse murarbeid - pusset/slamming kjeller innvendig/ utvendig, pusset/slammet isodrenplater, disse og slammet garage innvendig.

Tømmerarbeid - plater/lister i 1 og 2. etg.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrasse er utvidet av eier selv. Crawford garasjesenter har byttet 2. stk. garasjeporter med el-åpner.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tomannsbolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent av bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, oppført som en tomannsbolig.

Tilleggs kommentar: Det er i dag septikktank på eiendommen. Det foreligger ingen påbud om påkobling til offentlig i dag, men dette vil trolig komme.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til terrasse.

2. etasje: Gang, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

I tillegg kommer kjeller med diverse rom for lagring. Det er oppført en dobbelgarasje på eiendommen.

Standard

Utført panelplater i 2.etg i 2015.

Utført overflate oppussing i 2015-2017.

Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025.

Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Sotluke plassert i kjeller.

Ingen ildsted i boligen.

Lakkert tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.

Håndløper mot vegg

Betongtrapp fra byggeåret ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere av dørene er fra byggeåret.

Formpresset innerdør av typen 3-speils til soverom i 1.etg.

Finert eldre dør til kjellernedgang.

Innerdører til leilighetene med brann-/lydklassifisering.

Gang:

Adkomst til boligen skjer via en felles inngang. Hver etasje har i tillegg en egen, liten gang som gir plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkken:

Kjøkken i 1.etasje har lys slett innredning med både skuffer og skap. Mørk laminat benkeplate. Flislagt med hvite fliser mellom benkeplate og overskap. Det er satt inn en ekstra innredning under vindu på kjøkken med skuffer for mer oppbevaring. Det er lagt belegg på gulv, Mdf plater på vegg malt i gråtone og hvit takess i himling.

Kjøkken i 2. etasje har lys slett innredning fra 2015 med håndtak i krom, mørk laminat

benkeplate. Beskyttelseplate over vask. Integrert komfyr, platetopp og ventilator. Det er lagt belegg på gulv, Mdf plater på vegg malt i gråtone og hvit takess i himling.

Stue:

Stuen i 1. etasje har laminat på gulv, gråmalte vegger og takessplater i himling. Rommet har plass til både sofagruppe og spisestueplass. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage.

Stuen i 2. etasje har laminat på gulv, grå mdf plater og takess i tak. Det er montert panelovner i stuen.

Bad:

Bad i 1. etasje har belegg på gulv, plater på vegg og slett hvit tak. Badet i 1. etasje er innredet med baderomsinnredning med profilerte lyse fronter, vask og speil med sideskap. Videre er rommet innredet med toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er skiftet toalett, dusjkabinett og dusjarmatur i 2020.

Bad i 2. etasje har belegg på gulv, glassfiberstrie på vegger og hvit slett tak. Badet i 2. etasje er innredet med hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, servant og speil med sideskap. Rommet har videre et hvit skap montert på vegg, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har totalt fire soverom, med to soverom i hver etasje. Rommene holder normal standard og gir gode muligheter for innredning av seng og garderobeløsning.

Kjeller:

Boligen har en romslig kjeller med gode muligheter for lagring og fleksibel bruk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om bruksendring, og kjelleren er derfor ikke godkjent som oppholdsareal.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

2 stk VVB plassert i kjeller på 200 liter hver.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent og skjult elektrisk anlegg.

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

1.etg: 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/5*16A/3*10A med automatsikringer.

2.etg: 40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Parkett, belegg og laminat.

Vegger: Miljøstrie, panelplater, baderomsplater og trepanel.

Himling: Himlingsplater og malte slette tak.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandssrapport datert 13.06.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 22.05.25.

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Iflg tidligere finn annonse er betongstein skiftet i 2001. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga høyden opp til gesims. Overbygget på inngangspartiet er båndtekket, trolig fra byggeåret. Overbygd terrasse har plastplater av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ukjent om undertak, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig med betongstein. Taktekke på overbyggene har en alder og tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke alderen på undertak, lekter og sløyfer. For å avdekke om dette ble skiftet i 2001 eller om det er gammelt. Taktekkene på overbyggene har en tilstand og alder som tilsier at dem har behov for å

skiftes.

Utvendig - Veggkonstruksjon:

Veggene har bærendekonstruksjon av murblokker utvendig pusset. Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert områder med mindre sprekker/riss på muren. Gesimskasser og vindskier har behov for vedlikehold.

Tiltak

- Utføre fasadevask og maling slik at levetiden på gesimskasser og vindskier blir bevart. Riss/sprekker i mur kan utbedres ved lokale utbedringer. Slike riss/sprekker kan overtid medføre til fuktinnsig som medfører til frostsprengning på murpuss. Må derfor utføres utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert en del svertesopp på bordtak på loftet. Dette oppstår pga ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen samt eldre/ingen dampsperre i himling mot loft. Dette medfører til et stort damptrykk, som medfører til kondensering på bordtak når det er kuldeperioder.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Med hensyn til omfanget må det forventes å utføres utbedringer angående dette med tiden. Ved utskiftning av taktekket anbefales det å montere et dampåpent undertak. Ved oppussing av 2.etg bør det monteres dampsperre i taket mot loftet.

Utvendig - Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i 1.etg mot sør er fra 1979, forøvrig er vinduer skiftet i 1999 og 2011. PVC vinduer 2-lags islerglass fra 2015.

Vurdering av avvik

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er generelt behov for vedlikehold av vinduer fra 1999. Eldre beslag på stue vindu mot sør i 2.etg. Eldre vinduer i stue har fjernet vindusvrider for de små vinduene. Disse to vinduene er modne for å skiftes.

Tiltak

- Utføre vedlikehold av vinduene ved skraping og maling. Skifte eldre beslag under stuevindu i 2.etg. Skifte de to eldre vinduene fra 1979.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i trekonstruksjon oppført i 2015. Rekkverk i trekonstruksjon. Betongterrasse er fra byggeåret. Rekkverk med stål og trekonstruksjon kledd med fasadeplater. Rekkverkshøyde på 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Registrert avskalning av betong og korrodering av armeringsjern. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1 meter. Eldre standard på rekkverk og overbygd takkonstruksjon. Skjevheter på mark terrasse mot sør, samt på legger som er oppført. Behov for vedlikehold av legger.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er behov for vedlikehold og utbedringer av betongkonstruksjon på terrassen, samt at rekkverk og takkonstruksjon er moden for utskiftninger. Ukjent fundamentering av mark terrassen, men konstruksjonen har vært utsatt for bevegelse/setninger og har derfor behov for oppretting. Utføre oppretting av legger, samt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

Innvendig - Overflater:

GULV: Parkett, belegget og laminat.

VEGG: Miljøstri, panelplater, badromsplater og trepanel.

TAK: Himlingsplater og malte slette tak.

Utført panelplater i 2.etg i 2015. Utført overflate oppussing i 2015-2017. Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025. Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Noe skader/ujevnheter i miljøstri i gang i 1.etg. Ufagmessige avslutning av laminatgulv på dører/terskler i gang i 1.etg. Sprekk i plateskjøter i tak på lite soverom i

1.etg. Skjolder i tak på det store soverommet i 1.etg pga flekkmaling. På foring til soveromsdør på kjøkkenet er det registrert tidligere svelling. Merke i tak etter tidligere fastskap på lite soverom i 2.etg. Manglende overgangslist på gulv ved terskler mot kjøkken og stue. Det er fuktskader på panelplater på vegg ved kum på kjøkkenet i 2.etg. Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i boligen. Manglende avslutning av hjørner på panelplater på kjøkken i 2.etg.

Tiltak

- Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Innvedig - 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.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Innvendig - Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere av dørene er fra byggeåret. Formpresset innerdør av typen 3-speils til soverom i 1.etg. Finert eldre dør til kjellernedgang. Innerdører til leilighetene med brann-/lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert brukslitasje og merker på de eldre innerdørene.

Tiltak

- Innerdørene fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Kjøkken - 2.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg over kum og platetopp. Kjøkkeninnrdning er fra 2015 iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bruksslitasje/merker på innredning. Det må utføres en mer egnet løsning for fuktsikring av panelplater ved kum. Svetlet bunnplate under kum, samt tidligere fuktutsatt dekkside ved oppvaskmaskin. Skade på laminering på endene til benkeplate.

Tiltak

- Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer. Montere fuktbestandige plater/materiale på vegg bak kum.

1.etasje > Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Normal standard.

Vurdering av avvik:

- Manglende laminering av enden til benkeplate. Det var krav til automatisk vannstopper på vann til oppvaskmaskin på tiden kjøkkenet ble utført.

Tiltak

- Utføre lokale utbedringer for å lukke avviket. Montere automatisk vannstopper pga sikkerhet i forhold til vannlekkasje. Ved en lekkasje vil en slik automatisk vannstopper begrense vannskadene.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Arbeidet som er utført med røropplegg i kjeller er utført av fagmann men ikke rørleggerfirma iflg eier. Deler og løsningene er provisoriske.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Få utførelse kontrollert av rørleggerfirma. I forbindelse med renovering av badrom må vannledninger skiftes ut.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeidet som er utført med røropplegg i kjeller er utført av fagmann men ikke rørleggerfirma iflg eier.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Få utførelse kontrollert av rørleggerfirma. I forbindelse med renovering av baderom må avløpsrør/sluk skiftes ut.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Montere lufteventiler på oppholdsrom for å sikre god utlufting av konstruksjonen og et godt inneklima.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

2 stk VVB plassert i kjeller på 200 liter hver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Den ene VVB er over 20 år gammel.

Tiltak

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

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 2013. Drenering er ikke lagt rundt hele inngangspartiet. Utført løsning med isodren iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Manglende drenering rundt hele inngangspartiet.

Tiltak

- Skal det utføres en komplett ny drenering må det dreneres rundt inngangspartiet.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast iflg eier. Utvendige vannledninger er av plast iflg eier. Det er kun et gammelt jernrør under grunnmur. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på røropplegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal nøyaktig tilstand avdekkes på rørene må det utføres kamerainspeksjon.

Tomteforhold - Septiktank:

Septiktanken er av betong iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Septiktanken er ikke kontrollert av undertegnede, tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må forventes at i løpet av årene fremover må septiktank kobles ut og boligen

tilknyttet offentlig avløp.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig - Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag av stål er antatt skiftet 2001 samtidig med taktekket. Nedløpsrør er skiftet i 2015 iflg eier. Eldre takrenner fra byggeåret på overbygget ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Ved utskiftning av taktekket i 2001 var det krav til snøfangere der hvor folk ferdes. Det er registrert områder hvor maling flasser og noe løse toppbordsbeslag.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utføre vedlikehold og lokale utbedringer der hvor maling flasser og det er skader på beslag.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Utvendig - Utvendige trapper:

Betongtrapp med smijersrekkverk ved inngangen. Enkel tretrapp ned fra terrassen på to sider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler rekkverk på begge tretrappene. Smijersrekkverk er utført under 90cm høye og med lysåpninger over 10cm. Områder med avskaling av betong. Kjellerlem har behov for vedlikehold.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Montere rekkverk på begge tretrappene med hensyn til sikkerhet. Trappen ved inngang har en alder og tilstand som tilsier at den har behov for vedlikehold. Utføre

vedlikehold av kjellerlem.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.
- Den største retningsavviket er målt på det store rommet i kjeller hvor det er målt 4cm retningsavvik. Målt 15mm på inntilliggende rom.. I 1.etg er det målt 25mm retningsavvik i gang og 15mm på det største soverommet. I 2.etg er det målt 20mm på hovedsoverom og 15mm på det minste soverommet. På de øvrige rommene i boligen det har blitt utført stikkontroll er retningsavvikene noe mindre.

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.
 - Ved oppussing/renovering av boligen kan det vurderes om det skal utføres avretting av gulvkonstruksjonen.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig - Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Sotluke plassert i kjeller. Ingen ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Sotluke i kjeller er slammet igjen og er derfor ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Røykrør er derfor ikke vurdert. 3 sider av pipevanger er kledd inn i 2.etg.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
 - Så lenge det ikke er installert ildsted i boligen er det ikke behov for tiltak. Men skal det installeres ildsted må det gjøres tiltak. Det må også forventes at pipeløpet må rehabiliteres med tiden pga alder, hvis ildsted skal monteres.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000.

Innvendig - Innvendige trapper:

Lakkert tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side. Håndløper mot vegg

Betongtrapp fra byggeåret ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Trapp til 2.etg har rekkverkshøyde under 90cm i 2.etg, samt at det er lysåpninger over 10cm på rekkverk. Bruksslitasje og merker på trappen pga alder. Betongtrapp ned til kjeller har ikke rekkverk og håndløper.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Tiltak:

- Det er ikke krav til utbedringer av rekkverk og håndløper på trapp til 2.etg. Siden trappen var godkjent på oppføringstidspunktet. Det må monteres rekkverk på trapp ned til kjeller pga sikkerhet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Våtrom - 2.etasje > Bad - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eldre badrom innredet med belegg på gulv og glassfiberstrie på vegger. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin Oppvarming via panelovn på vegg. Ventil for utlufting i tak. Klemte belegg i plastlsuk og oppkant på belegg ved dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke utført lokalt fall forhold til sluk. Ingen tilluft til baderommet. Glassfiberstrie er ikke et egnet produkt i våtsonen på badrom. Fuktskader på fronter til servantinnredning. Badetrommet har behov for totaloppussing.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene

ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Det må medregnes at badet må oppusses i nær framtid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000.

Våtrom - 1.etasje > Bad - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er eldre badet med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredet med servantinnredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Oppvarming via stråleovn på vegg. Utlufting via nedtrekksluke på vegg. Det er skiftet toalett, dusjkabinett og dusjarmatur i 2020. Det er klemmt belegg i sluk og hevet vanntett terskel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke utført lokalt fall til sluk. Det var begrenset muligheter for besiktning av sluk pga ikke mulighet for å flytte dusjkabinett vekk fra sluket. Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Det må medregnes at badet må oppusses i nær framtid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner:

Luft-til-luft varmepumpe plassert på det store soverommet i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpen er defekt iflg eier.

Tiltak

- Varmepumpe må skiftes hvis det skal tas i bruk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:

Åpent og skjult elektrisk anlegg. El.skap er plassert i trappegang i 2.etg. 1.etg: 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/5*16A/3*10A med automatsikringer. 2.etg: 40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*10A med automatsikringer. Eier har ikke utført noe vesentlig med anlegget i senere tid.

21.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

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

Kommentar:Ukjent

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

Nei

Kommentar:Eiert har utført noe mindre arbeid selv på det elektriske anlegget.

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

Ja

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

Ja

Kommentar:Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.06.2011.

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

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

14. 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

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar: Det anbefales å utføre el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold:

Røykvarsler i begge etasjer. Brannslukningsapparat i begge etasjer.

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

Nei

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar: Skifte ut brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000.

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. Kjøleskap i 1. etasje medfølger ikke salget. Resterende hvitevarer medfølger uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett abonnement må tegnes av kjøper.

Parkering

Parkering på eiendommen eller i dobbelgarasje oppført på tomten.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

FORKJØPSRETT

Ihht. festekontrakten har grunneier forkjøpsrett. "Ved salg til andre enn festerens livsarvinger eller adoptivbarn, forbeholder grunneieren seg forkjøpsrett og har krav på straks å bli varslet om påtenkt salg. Senest 1 - en - måned etter skriftlig varsel herom er mottatt av grunneieren, må denne gi festeren bindende meddelse om hvotvidt han akter å benytte seg av sin forkjøpsrett"

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er montert panelovn på veg på begge bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 32 850

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt-bolig: kr 3 140,-
Avfallsgebyr volumdel Kr 4 560,63
Avfallsgebyr grunndel: Kr 4 209,82
Vanngebyr: Kr: 5 835,-
Årsgebyr fastledd vann: Kr 3 150,-
Avløpsgebyr: Kr 9 505,-
Årsgebyr fastledd avløp: 2 450,-
Sum: 32 850,45

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt

reduisert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er medberegnet i kommunale avgifter (Prognose 2025 - Kr 3 140,-)

Formuesverdi primær

Kr 731 068

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 924 273

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 1, festenummer 101 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:

3101/4/1/101:

01.06.1953 - Dokumentnr: 1163 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 56
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM RETT TIL PANTSETTELSE
BEST. OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: 4500
Tomteverdi kr. 90.000,-
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser

Bestemmelsen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det er ikke utført noe søknad om bruksendring av kjeller. Kjelleren er derfor ikke godkjent som oppholdsareal

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

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

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

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger ligger kun tegning av to fasader og situasjonskart fra 1963.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft iflg eier.

Regulerings- og arealplaner

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

Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Området består både av boligbebyggelse og område for industri/lager.

Adgang til utleie

2. etasje i dag leies ut for Kr 8000,- pr. mnd.

Det er opprettet depositumskonto for leieforholdene (Kr 15.000,-).

Leieforholdene har etter leieavtale 2 måneders gjensidige oppsigelse.

Ny eier trer inn i eksisterende leiekontrakt på samme vilkår.

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

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.

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (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))

83 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 399 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 402 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 505,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

23.06.2025



Velkommen til Sørliveien 71 – en innholdsrik tomannsbolig med landlig beliggenhet.



Boligen har en romslig og praktisk planløsning, og det er god plass til hele familien.



Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass.



Eiendommen ligger i et rolig og etablert område med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter.



geo_sørliveien 71



Stor opparbeidet tomt med gressplen, samt noe trær, busker og beplantning.



På eiendommen finner du også en dobbelgarasje, som gir rikelig med parkering- og lagringsplass.



3 Ute05



En trivelig landing på terrassen gir et hyggelig og naturlig samlingspunkt.



Terrasse og utelass med god plass til både utegruppe og grillen.



Adkomst til boligen skjer via en felles inngang. Hver etasje har i tillegg en egen, liten gang som gir plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko.















Det er skiftet toalett, dusjkabinett og dusjarmatur i 2020 på bad i 1. etasje.



Badet i 2. etasje er innredet med hvit baderomsinnrednign med profilerte fronter, servant og speil med sideskap. Rommet har videre et hvit skap montert på vegg, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

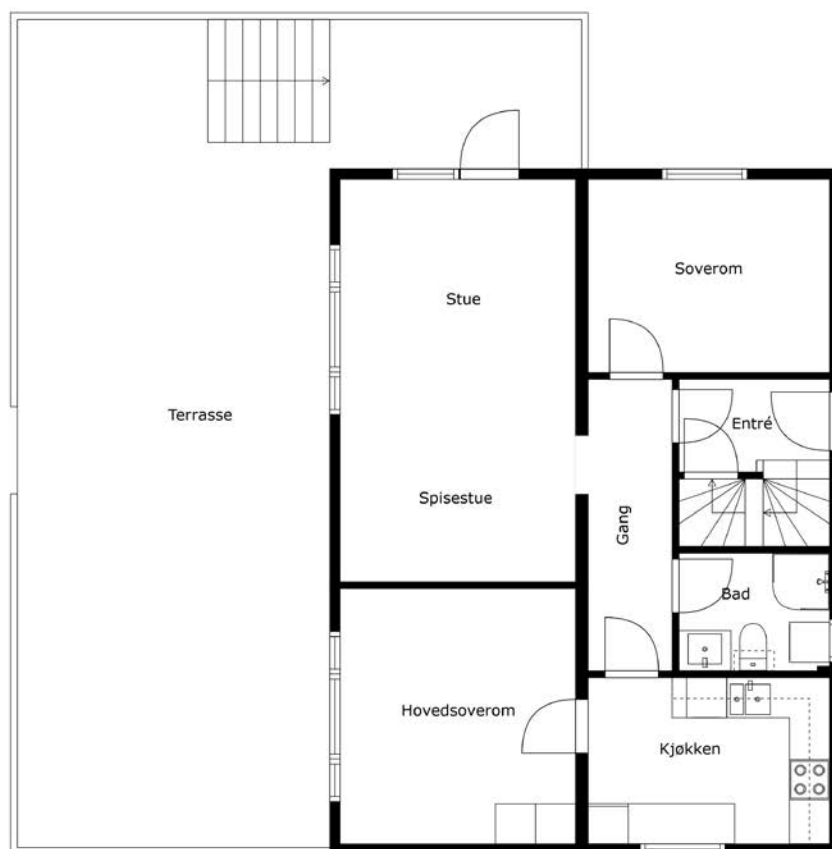
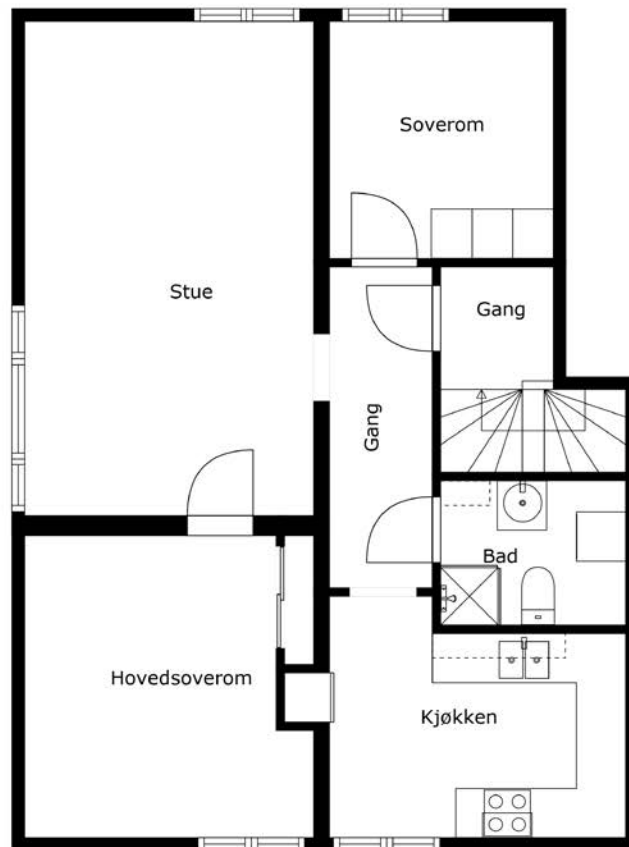


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

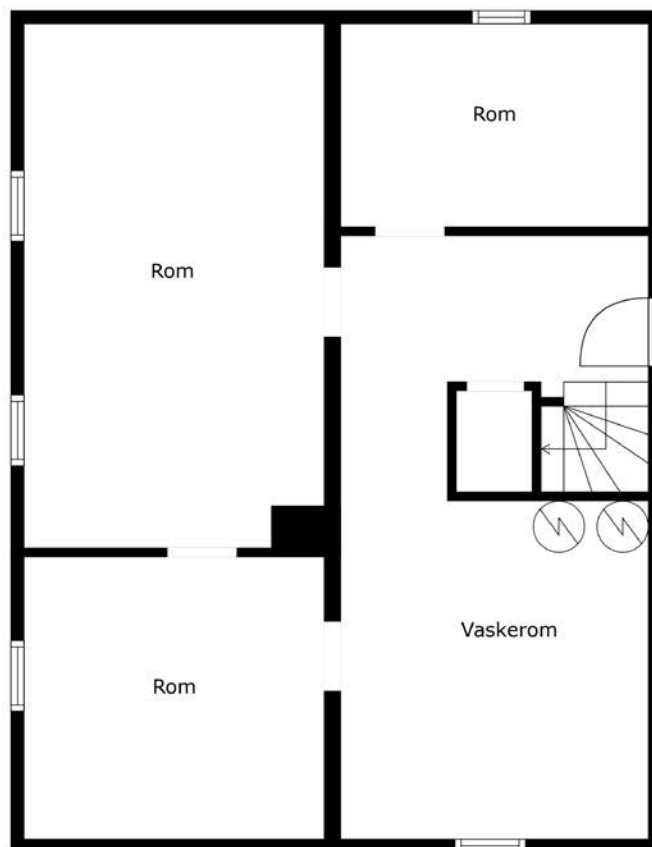


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250076	

Selger 1 navn
Kent Joakim Hoel Jonasson

Gateadresse	
Sørliveien 71	

Poststed	Postnr
HALDEN	1788

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250076

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet toalett og kran på bad og kjøkken i 1. etasje. ca. 2020. Dusj montert av eier i ca.2018.
Arbeid utført av	Jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag av vann i kjeller ca. i 2019 og ca i 2016.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid utført i kjeller, rør-i-rør systemet, samt tatt opp gulv i kjeller for å flytte rør til hovedkran under gulvoverflate v/teknisk del i kjeller. ca. 2016. Dugnadsarbeid av rørleggerbekjent.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fram til 2013 var det utfordring med fukt/saltutslag på gulv og vegger i kjeller. Gravd opp i 2013 og etablert ny drenering.
-------------	--

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	Har i løpet av botiden opplevd 2 mus for ca. 10 år siden.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Opplevd å se noe insekter, men dette var sølvkre.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ca. 1 år siden ble sikringsskap oppgradert til automatisk strømmåler. Riis har oppgradert sikringsskapet før eier overtok eiendommen i 2012. I kjeller har eier selv byttet om på 2 kurser. Eier har selv erstattet en del av strømledning til stikkontakt på kjøkken etter at lampe under overskap røyk.
Arbeid utført av	Elvia

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selger har utført diverse murerarbeid - pusset/slamming kjeller innvendig/utvendig, pusset/slammet isodrenplater, disse og slammet garage innvendig. Tømmerarbeid - plater/lister i 1 og 2. etg.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse er utvidet av eier selv. Crawford garasjesenter har byttet 2 stk. garasjeporter med el-åpner.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tomannsbolig.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, oppført som en tomannsbolig.

- 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

Document reference: 1101250076

Tilleggskommentar

Det er i dag septikktank på eiendommen, det forligger ingen påbud om på kobling til offentlig i dag, men dette vil trolig komme.

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 overtagelse.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250076

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Joakim Hoel Jonasson	910e6b16326009ee5eba 6ad1477a63be1929fa4a	23.06.2025 07:50:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250076

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sørliveien 71, 1788 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 4, bnr. 1, fnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 19972-1808

Referansenummer: GV1578

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig beliggende på Berg i Halden kommune.
Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, terrasse, trær og busker.

Innvendig har eier utført panelplater i 2.etg i 2015.
Utført overflate oppussing i 2015-2017.
Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025.
Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.
Eldre baderom i begge etasjer.
Det er påbegynt arbeid for innredning av kjelleren.

Utvendig er betongstein fra 2001.
Samt at det er skiftet en del vinduer over tid,
Stedvis noen områder med behov for vedlikehold/utbedringer.

Eldre dobbel garasje på eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Eldre takrenner fra byggeåret på overbygget ved inngangspartiet.
Veggene har bærende konstruksjon av murblokker utvendig pusset.
Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
PVC vinduer 2-lags islerglass fra 2015.

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 2011.
Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

Terrasse i trekonstruksjon oppført i 2015.
Betongterrasse er fra byggeåret.

Betongtrapp med smijernsrekkeverk ved inngangen.
Enkel tretrapp ned fra terrassen på to sider.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Utført panelplater i 2.etg i 2015.
Utført overflate oppussing i 2015-2017.
Skiftet laminatgulv og malt vegger på det minste soverommet i 1.etg i 2025.
Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke plassert i kjeller.
Ingen ildsted i boligen.

Lakkert tretrapp fra byggeåret med rekkeverk på en side.
Håndløper mot vegg

Betongtrapp fra byggeåret ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere av dørene er fra

byggeåret.
Formpresset innerdør av typen 3-speils til soverom i 1.etg.
Finert eldre dør til kjellernedgang.
Innerdører til leilighetene med brann-/lydklassifisering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Eldre baderom innredet med belegg på gulv og glassfiberstrie på vegger.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin
Oppvarming via panelovn på vegg.
Ventil for utlufting i tak.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad

Det er eldre baderom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredet med servantinnredning og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Utlufting via nedtrekksluke på vegg.
Det er skiftet toalett, dusjkabinett og dusjarmatur i 2020.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappgang til kjeller.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.
Normal standard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Glassplate på vegg over kum og platetopp.
Kjøkkeninnrdning er fra 2015 iflg eier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
2 stk VVB plassert i kjeller på 200 liter hver.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Åpent og skjult elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i trappegang i 2.etg.
1.etg: 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/5*16A/3*10A med automatsikringer.
2.etg: 40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*10A

Beskrivelse av eiendommen

med automatsikringer..

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2013.

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen skråner svakt mot sør.

Utvendige avløpsrør er av plast iflg eier.

Utvendige vannledninger er av plast iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen.

Det er ikke utført noe søknad om bruksendring av kjeller.

Kjelleren er derfor ikke godkjent som oppholdsareal

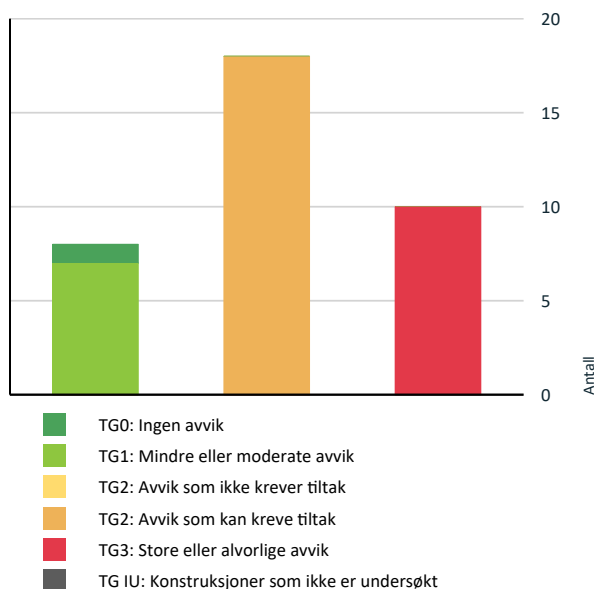
Garasje

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

Det foreligger ligger kun tegning av to fasader og situasjonskart fra 1963.

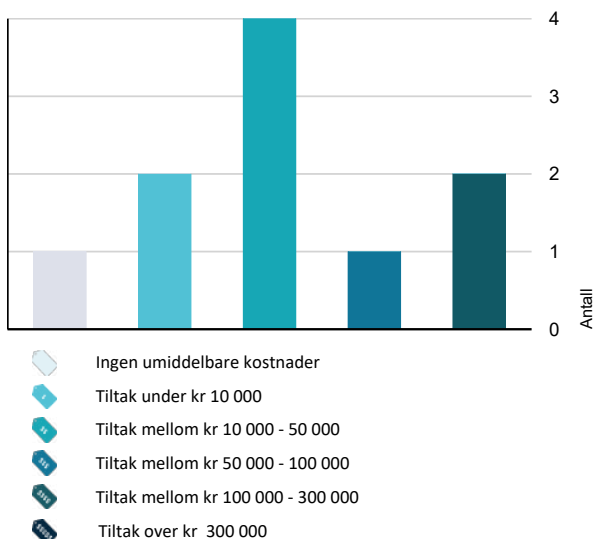
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Standard

Eneboligen innehar en enkel eldre standard på de rommene som ikke er oppusset.
De rommene som er oppusset har en normal standard.

Vedlikehold

Baderommene har en alder og standard som tilsier at dem er modne for renovering.
Det er påbegynt for innredning av kjeller.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Iflg tidligere finn annonse er betongstein skiftet i 2001.
Taket er besiktiget fra bakkenivå pga høyden opp til gesims.

Overbygget på inngangspartiet er båndtekket, trolig fra byggeåret.
Overbygd terrasse har plastplater av eldre dato.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om undertak, lekter og sløyfer ble skiftet samtidig med betongstein.

Taktekke på overbyggene har en alder og tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke alderen på undertak, lekter og sløyfer.

For å avdekke om dette ble skiftet i 2001 eller om det er gammelt.

Taktekkene på overbyggene har en tilstand og alder som tilsier at dem har behov for å skiftes.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av stål er antatt skiftet 2001 samtidig med taktekket.

Nedløpsrør er skiftet i 2015 iflg eier.

Eldre takrenner fra byggeåret på overbygget ved inngangspartiet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved utskiftning av taktekket i 2001 var det krav til snøfangere der hvor folk ferdes.

Det er registrert områder hvor maling flasser og noe løse toppbordbeslag.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre vedlikehold og lokale utbedringer der hvor maling flasser og det er skader på beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bærendekonstruksjon av murblokker utvendig pusset.

Vindskier og gesimskasser av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert områder med mindre sprekker/riss på muren.

Gesimskasser og vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre fasadevask og maling slik at levetiden på gesimskasser og vindskier blir bevart.

Riss/sprekker i mur kan utbedres ved lokale utbedringer. Slike riss/sprekker kan overtid medføre til fuktinnsig som medfører til frostsprengning på murpuss.
Må derfor utføres utbedringer.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert en del svertesopp på bordtak på loftet.

Dette oppstår pga ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen samt eldre/ingen dampspærre i himling mot loft.

Dette medfører til et stort damptrykk, som medfører til kondensering på bordtak når det er kuldeperioder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Med hensyn til omfanget må det forventes å utføres utbedringer angående dette med tiden.
Ved utskiftning av taktekket anbefales det å montere et dampåpent undertak.
Ved oppussing av 2.etg bør det monteres dampsperre i taket mot loftet.

1 TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i 1.etg mot sør er fra 1979, forøvrigt er vinduer skiftet i 1999 og 2011.
PVC vinduer 2-lags islerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er generelt behov for vedlikehold av vinduer fra 1999.
Eldre beslag på stue vindu mot sør i 2.etg.
Eldre vinduer i stue har fjernet vindusvrider for de små vinduene.
Disse to vinduene er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av vinduene ved skraping og maling.
Skifte eldre beslag under stuevindu i 2.etg.

Skifte de to eldre vinduene fra 1979.

1 TO 1 Dører

Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass fra 2011.
Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon oppført i 2015.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Betongterrasse er fra byggeåret.
Rekkverk med stål og trekonstruksjon kledd med fasadeplater.
Rekkverkshøyde på 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Registrert avskaling av betong og korrodering av armeringsjern.
Dagens krav til rekkverkshøyde er 1 meter.
Eldre standard på rekkverk og overbygd takkonstruksjon.

Skjevheter på mark terrasse mot sør, samt på leveger som er oppført.
Behov for vedlikehold av levegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av betongkonstruksjon på terrassen, samt at rekkverk og takkonstruksjon er moden for utskiftninger.

Ukjent fundamentering av mark terrassen, men konstruksjonen har vært utsatt for bevegelse/setninger og har derfor behov for oppretting.
Utføre oppretting av levegger, samt vedlikehold slik at levetiden blir bevart.

1 TO 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med smijersrekkverk ved inngangen.

Enkel tretrapp ned fra terrassen på to sider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på begge tretrappene.
Smijersrekkverk er utført under 90cm høyde og med lysåpninger over 10cm.
Områder med avskaling av betong.
Kjellerlem har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Montere rekkverk på begge tretrappene med hensyn til sikkerhet.

Trappen ved inngang har en alder og tilstand som tilsier at den har behov for vedlikehold.
Utføre vedlikehold av kjellerlem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

1 TO 2 Overflater

GULV: Parkett, belegget og laminat.
VEGG: Miljøstrie, panelplater, baderomsplater og trepanel.
TAK: Himlingsplater og malte slette tak.
Utført panelplater i 2.etg i 2015.
Utført overflate oppussing i 2015-2017.
Skiftet laminatgulv og malt vegg på det minste soverommet i 1.etg i 2025.
Begge gangene i 1.etg er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe skader/ujevnheter i miljøstrie i gang i 1.etg.
Ufagnessige avslutning av laminatgulv på dører/terskler i gang i 1.etg.

Sprekke i plateskjøter i twk på lite soverom i 1.etg.
Skjolder i tak på det store soverommet i 1.etg pga flekkmalning.
På foring til soveromsdør på kjøkkenet er det registrert tidligere svelling.

Merke i tak etter tidligere fastskap på lite soverom i 2.etg.
Manglende overgangslist på gulv ved terskler mot kjøkken og stue.
Det er fuktskader på panelplater på vegg ved kum på kjøkkenet i 2.etg.

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen i boligen.
Manglende avslutning av hjørner på panelplater på kjøkken i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Den største retningsavviket er målt på det store rommet i kjeller hvor det er målt 4cm retningsavvik.

Målt 15mm på inntilliggende rom..

I 1.etg er det målt 25mm retningsavvik i gang og 15mm på det største soverommet.

I 2.etg er det målt 20mm på hovedsoverom og 15mm på det minste soverommet.

På de øvrige rommene i boligen det har blitt utført stikk kontroll er retningsavvikene noe mindre.

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.

Ved oppussing/renovering av boligen kan det vurderes om det skal utføres avretting av gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

1 TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke plassert i kjeller.
Ingen ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Sotluke i kjeller er slammet igjen og er derfor ikke mulig å åpne på befaringdagen.

Røykrør er derfor ikke vurdert.

3 sider av pipevanger er kledd inn i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Så lenge det ikke er installert ildsted i boligen er det ikke behov for tiltak.

Men skal det installeres ildsted må det gjøres tiltak.

Det må også forventes at pipeløpet må rehabiliteres med tiden pga alder, hvis ildsted skal monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

1 TO 3 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.
Håndløper mot vegg

Betongtrapp fra byggeåret ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Trapp til 2.etg har rekkverkshøyde under 90cm i 2.etg, samt at det er lysåpninger over 10cm på rekkverk. Bruksslitasje og merker på trappen pga alder.

Betongtrapp ned til kjeller har ikke rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til utbedringer av rekkverk og håndløper på trapp til 2.etg.
Siden trappen var godkjent på oppføringstidspunktet.

Det må monteres rekkverk på trapp ned til kjeller pga sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Flere av dørene er fra byggeåret.
Formpresset innerdør av typen 3-speils til soverom i 1.etg.
Finert eldre dør til kjellernedgang.
Innerdører til leilighetene med brann-/lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert brukslitasje og merker på de eldre innerdørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdørene fra byggeåret har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

1 TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre badrom innredet med belegg på gulv og glassfiberstrie på vegger.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett og frittstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Ventil for utlufting i tak.

Klemt belegg i plastsluk og oppkant på belegg ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført lokalt fall forhold til sluk.

Ingen tilluft til badrommet.

Glassfiberstrie er ikke et egnet produkt i våtsonen på badrom.

Fuktskader på fronter til servantinnredning.

Badrommet har behov for totaloppussing.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det må medregnes at badrommet må oppusses i nær framtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



1.ETASJE > BAD

1 TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er eldre badrom med belegg på gulv og badromsplater på vegger.
Innredet med servantinnredning og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Utlufting via nedtrekksluke på vegg.
Det er skiftet toalett, dusjkabinett og dusjarmatur i 2020.

Det er klemt belegg i sluk og hevet vanntett terskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Det var begrenset muligheter for besiktning av sluk pga ikke mulighet for å flytte dusjkabinett vekk fra sluket.

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må medregnes at badrommet må oppusses i nær framtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1.ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trappgang til kjeller.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg over kum og platetopp. Kjøkkeninnredning er fra 2015 iflg eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje/merker på innredning. Det må utføres en mer egnet løsning for fuktsikring av panelplater ved kum.

Svellet bunnplate under kum, samt tidligere fuktutsatt dekkside ved oppvaskmaskin.

Skade på laminering på endene til benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Monter fuktbestandige plater/materiale på vegg bak kum.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Normal standard.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende laminering av enden til benkeplate.

Det var krav til automatisk vannstopper på vann til oppvaskmaskin på tiden kjøkkenet ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer for å lukke avviket.

Montere automatisk vannstopper pga sikkerhet i forhold til vannlekkasje.

VEd en lekkasje vil en slik automatisk vannstopper begrense vannskadene.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rister under ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere manglende rister under ventilator slik at funksjonen til ventilator blir opprettholdt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Arbeidet som er utført med røropplegg i kjeller er utført av fagmann men ikke rørleggerfirma iflg eier.

Deler og løsninger er provisoriske.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tiltak:

Få utførelse kontrollert av rørleggerfirma.

I forbindelse med renovering av badetrom må vannledninger skiftes ut.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Arbeidet som er utført med røropplegg i kjeller er utført av fagmann men ikke rørleggerfirma iflg eier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Få utførelse kontrollert av rørleggerfirma.
I forbindelse med renovering av baderom må avløpsrør/sluk skiftes ut.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler utlufting på oppholdsrommene i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Monter lufteventiler på oppholdsrom for å sikre god utlufting av konstruksjonen og et godt innklima.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert et provisorisk toalett i kjelleren.

! TG 2 Varmtvannstank

2 stk VVB plassert i kjeller på 200 liter hver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den ene VVB er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert på det store soverommet i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt iflg eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe må skiftes hvis det skal tas i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent og skjult elektrisk anlegg.

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

1.etg: 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/5*16A/3*10A med automatsikringer.

2.etg: 40A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*10A med automatsikringer.

Eier har ikke utført noe vesentlig med anlegget i senere tid.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eiert har utført noe mindre arbeid selv på det elektriske anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.06.2011.
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å utføre el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er løse kabler i kjeller pga oppussing/innredning

Oppgitt prisestimat er kostnad for utførelse av el.kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

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?
Ja Skifte ut brannslukningsapparat i boligen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013.
Drenering er ikke lagt rundt hele inngangspartiet.
Utført løsning med isodren iflg eier.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende drenering rundt hele inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal det utføres en komplett ny drenering må det dreneres rundt inngangspartiet.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TG 0 Terrengforhold

Eiendommen skråner svakt mot sør.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast iflg eier.
Utvendige vannledninger er av plast iflg eier.
Det er kun et gammelt jernrør under grunnmur.
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ukjent alder på røropplegget.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Skal nøyaktig tilstand avdekkes på rørene må det utføres kamerainspeksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Septiktanken er ikke kontrollert av undertegnede, tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes at i løpet av årene fremover må septiktank kobles ut og boligen tilknyttes offentlig avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1953

Kommentar

Standard

Garasjen innehar en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer av garasjen.

Beskrivelse

Eldre garasje oppført med betonggulv.

Bærendekonstruksjon av murblokker med utvendig og innvendig pusset overflater.

Saltak antatt oppført med tresperrer utvendig tekket med stålplater.

Ny himling innvendig i garasjen i 2014.

Nyere leddporter med portåpner.

Eldre trevindu fra byggeåret.

Garasjen har en eldre standard så vedlikehold og utbedringer må medregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

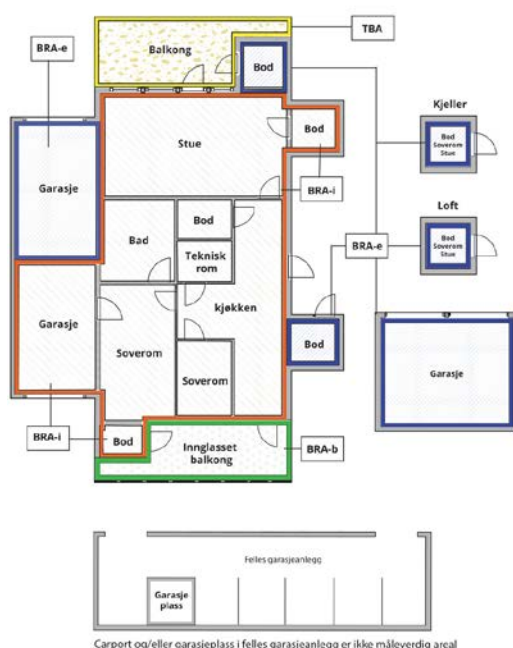
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	64			64	
1.etasje	71			71	67
Kjeller	73			73	
SUM	208				67
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad		
1.etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen.
Det er ikke utført noe søknad om bruksendring av kjeller.
Kjelleren er derfor ikke godkjent som oppholdsareal

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ligger kun tegning av to fasader og situasjonskart fra 1963.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	170	38
Garasje	0	29

Kommentar

Tomannsbolig

Det er utført en skjønnsmessige fordeling av P-rom og S-rom på det ene rommet som både brukes til lagring og gang.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Kent Joakim Hoel Jonasson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	4	1	101	0	1128 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Sørliveien 71					01.05.2026		
Hjemmelshaver							
Jonasson Kent Joakim Hoel							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørliveien 71 ligger i Berg i Halden kommune.
Eiendommen har utsikt mot nærområdet og normale solforhold.
Kort avstand til Berg skole, butikker, barnehage og turmuligheter.
5 km til Halden sentrum.
4 km til påkjøringen til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft iflg eier.

Regulering

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

Om tomten

Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, terrasse, trær og busker.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger noe rettigheter på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 046 800	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Festeopplysninger	05.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje	15.06.1963		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	06.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV1578>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**Forside for dokument med strekkode:**

Dbn 1163/53 1/6.
**PÅTEGNING PÅ FESTE KONTRAKT DAT. 04.05.1953, TGL.
01.06.1953, VEDR. TOMT NR. 101 AV GNR. 4 BNR. 1 I HALDEN.**

Undertegnede Jon Reidar Mustorp,
som grunneier, og

TINGLYST

fnr. 10662

Einar Olsen,
som fester,

29 APR. 2003

fnr. 071016

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 2198

er enige om følgende endringer i ovennevnte festekontrakt:

1. Festet løpet til det blir sagt opp av fester eller til tomten blir innløst, jfr. tomtfestelovens kap. VI.
2. Festeavgiften er kr. 4.500,- pr. år og betales forskuddsvis 01.05. hvert år, første gang 01.05.2003. Betaling skjer til grunneiers konto.
3. Grunneieren kan kreve regulering av festeavgiften, dog ikke oftere enn hvert 2. år, regnet fra 01.05.2003.

Festeavgiften, kr. 4.500,-, er en avkastning på tomteverdi kr. 90.000,- (1127 m² á ca kr. 80,-) pr. april 2003, beregnet etter p.t. 5%. Tomteverdien, som ikke kan påberopes ved en evt. innløsning, skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år, regnet fra opprinnelig kontrakts utløp (30.04.2003). Avgiften skal da reguleres slik at den gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

BRE Forøvrig skal festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra sist gang den ble regulert eller fastsatt. Basis er indeksen pr. 15.03.2003.
4. Festekontrakten tilstaresporteses festerens datter Grethe Synnøve Feragen, fnr. 010543.

hfl
Lundestad, april 2003.

Som grunneier:

Jon R. Mustorp
Jon Reidar Mustorp

Som fester:

Einar Olsen
Einar Olsen

Rett gjeld / kopi
Jon Heli Gudbrandsen
advokat

Som ny fester:

Grethe Feragen
Grethe Feragen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019841	06.05.2025	1101250076

Om dokumentet

Ident
1953/1163/2

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

*Skjønnl. kr. 5,-*Dagbok nr. 1163 19 53^{1/6}
Idd og Marker Sorenskriverembets**F e s t e k o n t r a k t .**

Undertegnede Johannes Mustorp, f. 30/1 1884, bortfester herved til Einar Olaf Olsen, f. 7/10 1916 tomt nr. 101 av sin eiendom gnr. 4, bnr. 1, Lundestad i Berg. Tomten er beliggende ved bygdeveien Halden - Berg st., straks nord for Sørli gård. Den er kartlagt og oppmålt i h.h.t. målebrev av 2. mai 1953 og arealet utgjør 1.127,7 m². Grensene er oppmerket ved nedsatte merker og er i overensstemmelse med det opptatte kart og målebrev som blir å tinglyse samtidig med denne kontrakt.

Bortfestingen skjer på disse vilkår:

1. Festetiden er 50 - femti - år fra 1. mai 1953 å regne.
 2. Den årlige festeavgift fastsettes til 68 - sekstiåtte - kroner som betales forskuddsvis hver 1. juni. For tiden inntil 1. juni 1953 betales kr. 5,66.
 3. Grunneier og fester kan kreve ny fastsettelse av festeavgiften:
 - a. når som helst hvis den p.gr.a. vesentlige forandringer i det alminnelige prisnivå står i et åpenbart misforhold til den tidligere fastsatte avgift. Forandring av det offisielle rentenivå gir rett til å kreve tilsvarende forandring av festeavgiften.
 - b. ikke oftere enn hvert 10. år og tidligst 1/1 1953 p.gr.a. eventuelle forandringer i eiendomsverdien i sin alminnelighet eller i det strøk der tomten ligger. Det tas da ikke hensyn til eventuelle grunnforbedringer foretatt av festeren eller hans ettermenn.
- Den eventuelle nye fastsettelse blir gjeldende fra første forfall etterat kravet om revisjon ble fremsatt. F.t. gjelder for revisjon av festeavgiften særskilte vilkår fastsatt i prisbestemmelser for faste eiendommer av 19/12 1947, §. 16, 4. ledd.
4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg 1. prioritets panterett i festeretten og i de bygninger som føresopp på tomten. Hvis avgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette festeretten og bygningene til tvangsauksjon.
 5. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomt-
en etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdi-
økning som følge av grunnforbedringer bekostet av den opprinnelig
fester og hans ettermenn. dersom ikke grunneieren vil forlenge

- 2 -

6. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når det skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. - Ved salg til andre enn festerens livsarvinger eller adoptivbarn, forbeholder grunneieren seg forkjøpsrett ~~til~~ og har krav på straks å bli varslet om det påtenkte salg. Senest 1 - en - måned etterat skriftlig varsel herom er mottatt av grunneieren, må denne gi festeren bindende meddelelse om hvorvidt han akter å benytte segg av sin forkjøpsrett. Unnlatelse av å bruke forkjøpsretten medfører ikke at den ansees bortfalt ved senere overdragelser.
7. Oppnåes ikke enighet mellom partene i de tilfelle der det med hjemmel i denne kontrakt skal fastsettes ny festeavgift (punkt 3) innløsnings- eller overtagelsessum (punkt 5 og 6) eller erstatning (punkt 11) skjer fastsettelsen ved takst av tre menn oppnevnt av Sorenskriveren i Idd og Marker. Skjønnsnemnda bestemmer i forbindelse med avgivelsen av taksten, hvem som skal utrede omkostningene ved denne. Som regel skal omkostningene fordeles med en halvdel på hver av partene, hvis takstresultatet er til gunst for rekvirenten. I motsatt fall bør de bæres av denne alene. Taksten og avgjørelsen av omkostningsspørsmålet er endelig
8. Festeren får ingen rettigheter i hovedeiendommen og heller ikke noen andel i rettigheter som tilhører denne eller grunneieren personlig, uten at dette uttrykkelig bestemmes. Angående det areal som ligger mellom tomtens sørlige grenselinje og bygdeveien, i en lengde av 30,86 m og en bredde av 2,5 m, begrenset mot øst og vest av forlengelsen av h.h.vis tomtens østlige og vestlige grenselinje frem til veikanten, hvilket areal er avsatt a.h.t. veilovens bestemmelser, se bl.a. lovens § 34, bestemmes: Festeren skal ha full bruksrett over arealet med de begrensninger som følger av de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser e.l. Ved eventuell ekspropriasjon av arealet eller en del av dette, tilfaller ekspropriasjonssummen grunneieren.
9. Grunneieren uvedkommende er:
- alle faste utgifter vedrørende tomten eller bebyggelsen på denne,
 - omkostninger ved vei- vann- og kloakkanlegg e.l. eller eventuelle refusjonskrav fra det offentlige i denne forbindelse. Festeren må således selv sørge for å innhente de nødvendige tillatelser for kloakkavløp etc. På den annen side gis han

- 3 -

ulykker ikke skal kunne inntreffe. Ansvaret herfor påhviler i tilfelle festeren alene.

c. Gjerdeholdet vedrørende tomten.

10. Grunneieren forbeholder seg at det ikke på tomten, uten skriftlig samtykke som med rimelig varsel kan tilbakekalles, må drives noen som helst form for handels-, pensjonat- eller ervervsmessig forlystelsesvirksomhet e.l. Heller ikke må det drives annen virksomhet - i ervervsmessig øyemed eller ellers - som etter grunneierens skjønn vil medføre ulemper for grunneieren eller omboende.
11. Festeren må tåle at det over tomten føres ledninger av alle slag - over eller under jorden - når det skjer for å tilfredsstille et berettiget behov hos andre festere eller eiere av tomter av Lundestad eller eieren av denne eiendom. Festeren gjøres i denne forbindelse kjent med at eieren av Sørli har rett til brønn i Lundestadsbogen nord for tomten og har ført en vannledning over denne. Ledningen må ikke beskadiges og eieren av Sørli eller dennes fullmektig må få adgang til å foreta nødvendige reparasjoner. - Uten erstatning til festeren kan det ved gjennomføringen av de i første setning nevnte arbeider felles trær, graves til ledninger, plasseres stolper på tomten e.l., under forutsetning av at festeren på forhånd får adgang til å uttale seg om arbeidet, og at dette utføres så forsiktig som det med rimelighet kan kreves. Direkte skade på bygninger erstattes. Erstatningsplikten påhviler den eller dem i hvis interesse arbeidet utføres.
12. Festeren plikter å rette seg etter de bestemmelser som måtte bli fastsatt ved en eventuell fremtidig regulering av det område hvori tomten er beliggende.
13. Søppel må nedgraves på tomten eller føres vekk slik at den ikke blir til sjene. Det er ikke tillatt å legge søppel eller annet avfall på grunneierens eiendom uten særskilt tillatelse. Det samme gjelder tømming av berge e.l.
14. Grunneieren forbeholder seg rett til å godkjenne tegningene over bebyggelsen på tomten, som ikke bør bygges med mere enn et våningshus og et uthus. Plasingen av husene må også godkjennes av grunneieren.
15. Omkostningene ved bortfestingen av tomten, som kartforretning, utferdigelse av kontrakt, stempling og tinglysing av denne m.v. bæres av festeren.

- 4 -

skal fordeles mellom fester og grunneier etter ekspropriasjonsrettens nærmere bestemmelser.

17. Av denne kontrakt har grunneier og fester hver fått et eksemplar.

Berg, 4. mai 1953.

Som grunneier:

Som fester:

Johs. Mustorp

Einar O.Olsen

Undertegnede som er gift med grunneieren, samtykker herved i kontraktens utstedelse.

Undertegnede som er gift med festeren, samtykker herved i kontraktens utstedelse.

Guro Mustorp

Hjørdis Olsen

Det attesteres at grunneieren og hans hustru har undertegnet denne kontrakt egenhendig i vårt nærvær, og at de begge er over 21 år.

Det attesteres at festeren og hans hustru har undertegnet denne kontrakt egenhendig i vårt nærvær, og at de begge er over 21 år.

Holger Eriksen

John P. Bjørnstad

Jon Mustorp

Hans Aug. Larsen

Tillegg:

- A. Så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:
- Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
 - Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
 - Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
 - Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.

B. Tomtens navn skal være FURULUND.

Halden, 28. mai 1953.

Som grunneier:

Som fester:

Johs. Mustorp

Einar Olsen

Dagbok nr. 1494 19 532048.

Idd og Marker Sorenskriverembets

Den årlige betavgift for tomten er ved en feil blitt beregnet til kr. 68.00, mens den årlige betavgift skal være kr. 72.-

Jon Reidar Mustorp
Lundestadveien 45
1788 Halden

Vår referanse:
1101250076

Vår saksbehandler:
Linda Torp Skogli

Telefon:
414 24 189

Vår dato:
06.05.2025

**Salg av Sørliveien 71, 1788 Halden,
gnr. 4, bnr. 1, fnr. 101 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Kent Joakim Hoel Jonasson v/Jan Ove Varøyststrand**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 6150 kroner Forfallsdato: 1.5

Neste avtalte regulering: 2026

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2020

Avtalt utløp av festekontrakten: Til den blir sagt opp av bortfester eller blir annullert

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til feste kontrakt? ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesters underskrift *Jørn R. Mørstorp*

Telefonnummer *90176090* E-post *jornreidar@kundesalg.no*

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no



Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
06.05.2025

Informasjon om brukstillatelse / ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	1	Festenr.	101	Seksjonsnr.	
Adresse:	Søriveien 71, 1788 HALDEN								

Informasjon om brukstillettelse og ferdigattest:

Det foreligger ikke brukstillatelse / ferdigattest på denne eiendommen i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	1	Festenr.	101	Seksjonsnr.	
Adresse	Sørliveien 71, 1788 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

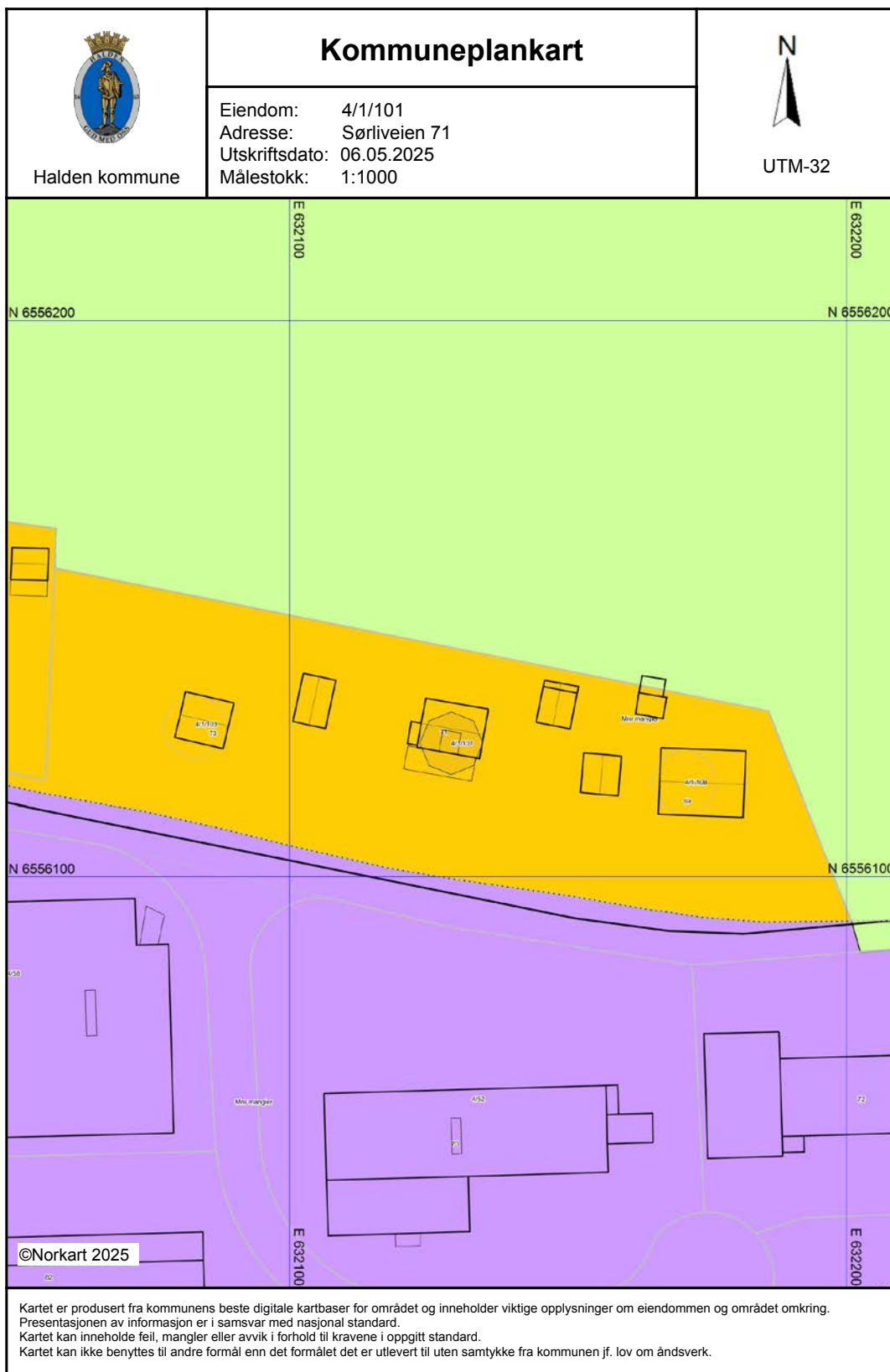
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	90 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA10	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

 Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Faresone grense

 Faresone - Flomfare

 Båndlegginggrense

 Bebyggelse og anlegg - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Låvebru



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Område for industri/lager

 Kjøreveg

 Gangveg

 Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Låvebru



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	1	Festenr.	101	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	---	----------	-----	-------------	--

BruksenhetId	392764406	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145048443	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sørliveien 71, 1788 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 392764406.

BruksenhetId	237863196	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145048443	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sørliveien 71, 1788 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.11.2012	Tilsyn	19.08.2013	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

BruksenhetId	237863243	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145048435	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sørliveien 71, 1788 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237863243.

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.

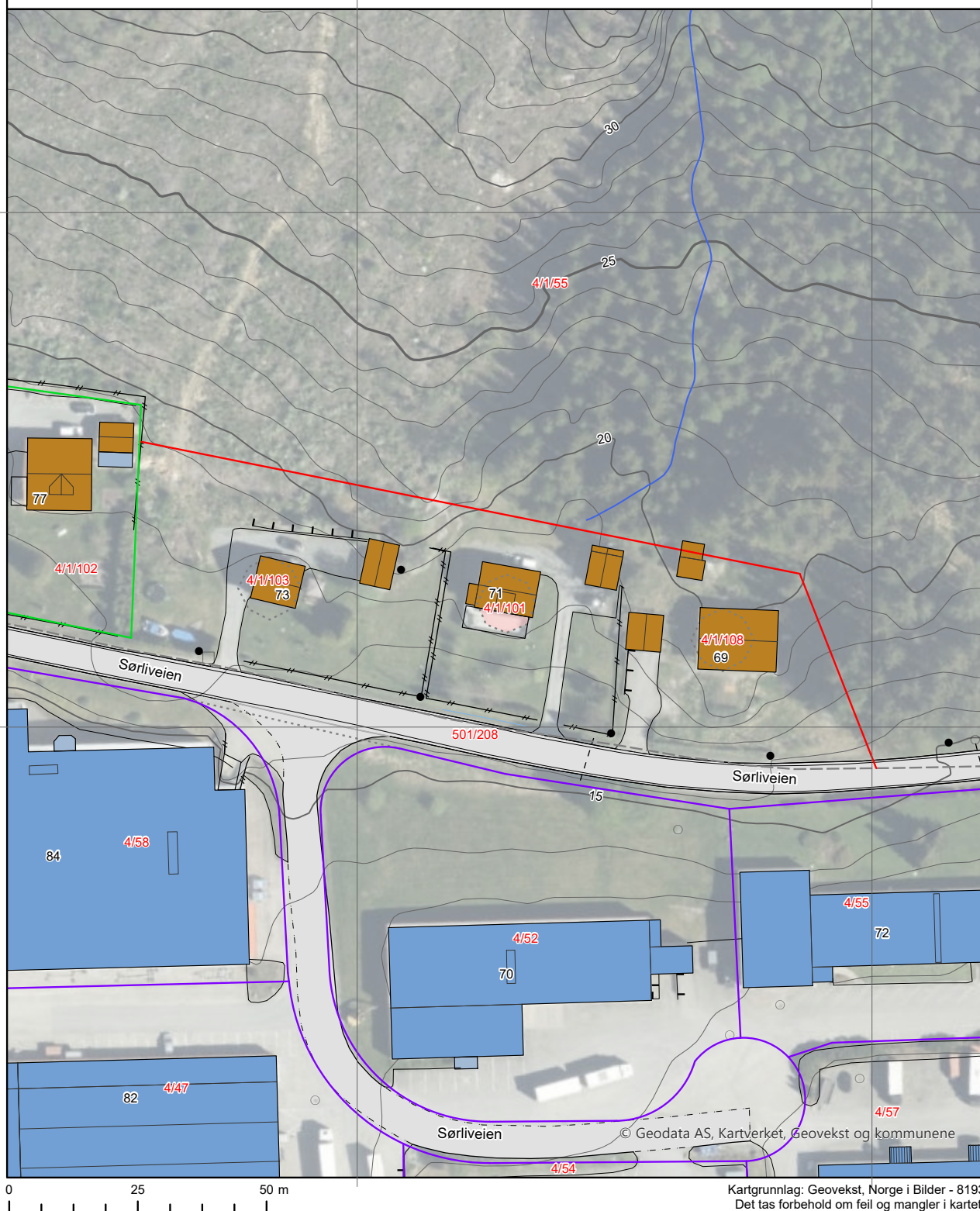
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/4/1/101/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2025



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

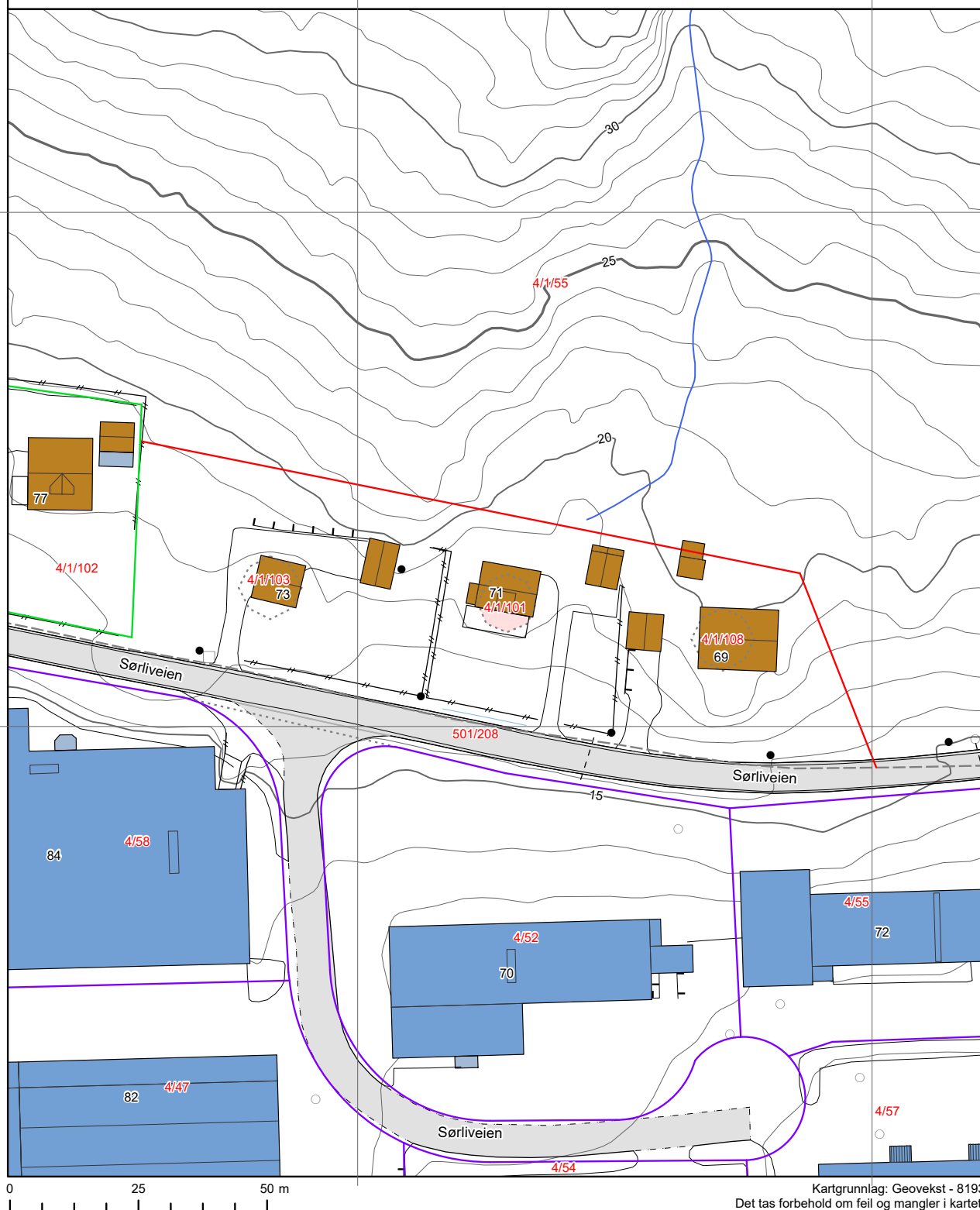
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/4/1/101/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

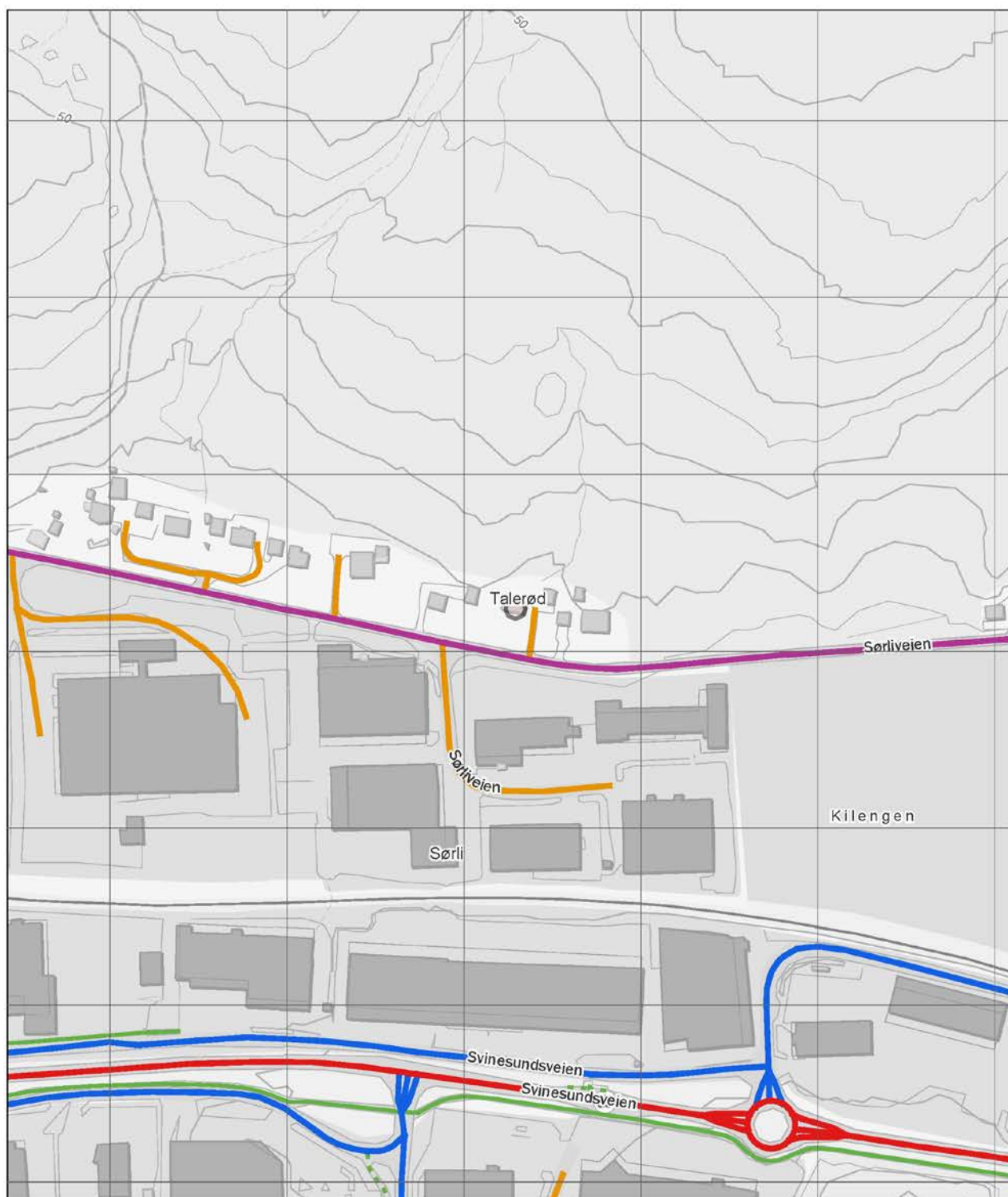
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

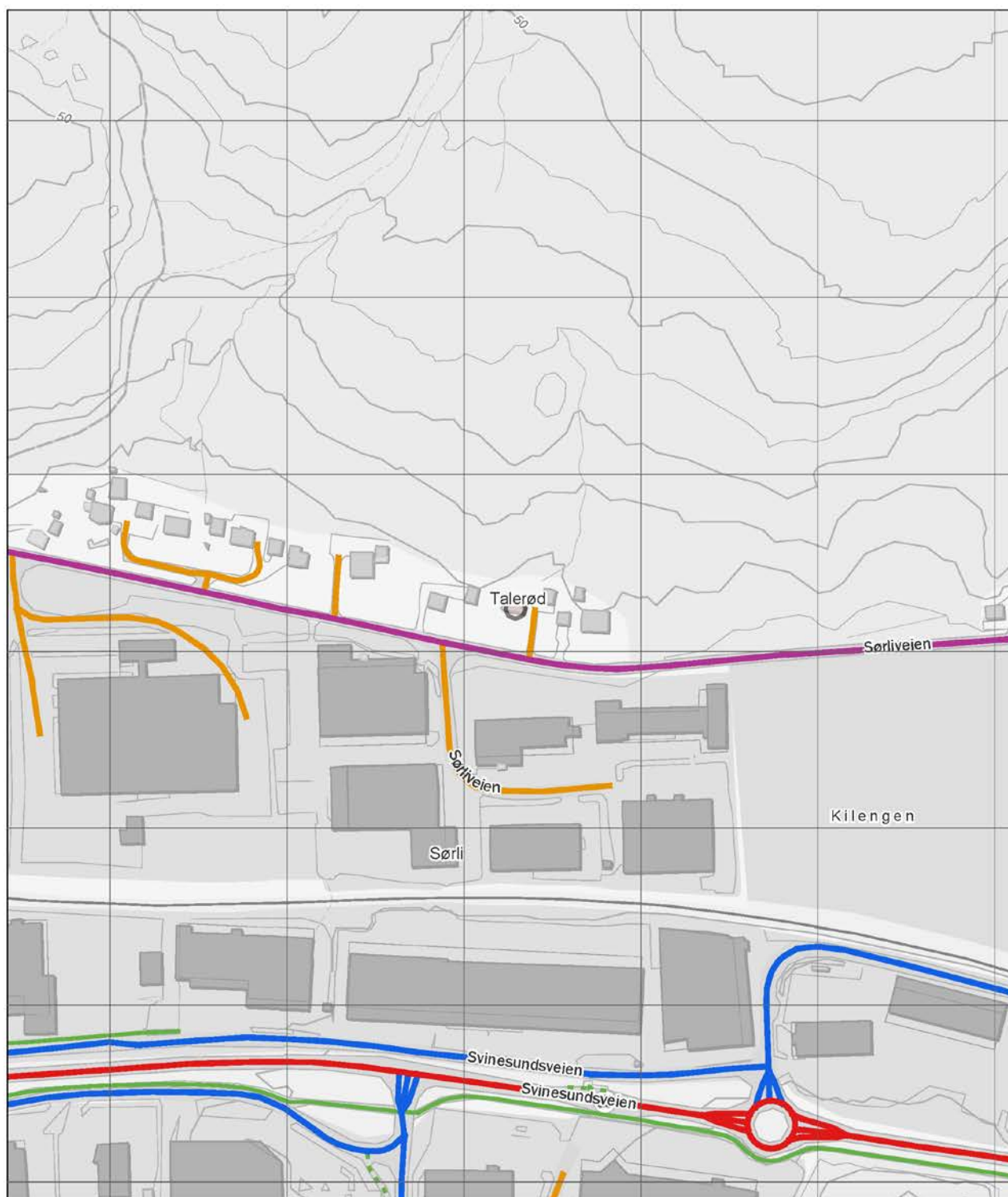
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	1	Festenr.	101	Seksjonsnr.	
Adresse	Sørliveien 71, 1788 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	1	Festenr.	101	Seksjonsnr.	
Adresse	Sørliveien 71, 1788 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	3 270,00 kr
Renovasjon	8 770,44 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	32 979,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1046800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 140,00 kr	1 570,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	4 560,63 kr	2 280,30 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	4 209,82 kr	2 104,93 kr
Vanngesbyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	2 917,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	4 752,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	32 850,45 kr	16 425,23 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 UTOVERING 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 1, Festenr 101	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	503 Huseby - Lundestad
Veiadresse:	Sørliveien 71, gatenr 6650	Valgkrets:	4 Berg
	1788 Halden	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3 Isebakke

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.06.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 128,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Ikke oppgitt				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/4/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/4/1/55	0,0
			Mottaker	3101/4/1/101	0,0
			Mottaker	3101/4/1/102	0,0
			Mottaker	3101/4/1/102/1	0,0
			Mottaker	3101/4/1/102/2	0,0
			Mottaker	3101/4/1/103	0,0
			Mottaker	3101/4/1/104	0,0
			Mottaker	3101/4/1/105	0,0
			Mottaker	3101/4/1/108	0,0
			Mottaker	3101/4/1/110	0,0
			Mottaker	3101/4/1/111	0,0
			Mottaker	3101/4/1/114	0,0
			Mottaker	3101/4/1/115	0,0
			Mottaker	3101/4/1/116	0,0
			Mottaker	3101/4/1/117	0,0
			Mottaker	3101/4/1/118	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/4/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/4/1/55	0,0
			Mottaker	3101/4/1/101	0,0
			Mottaker	3101/4/1/102	0,0
			Mottaker	3101/4/1/102/1	0,0
			Mottaker	3101/4/1/102/2	0,0
			Mottaker	3101/4/1/103	0,0
			Mottaker	3101/4/1/104	0,0
			Mottaker	3101/4/1/105	0,0
			Mottaker	3101/4/1/108	0,0
			Mottaker	3101/4/1/110	0,0
			Mottaker	3101/4/1/111	0,0
			Mottaker	3101/4/1/114	0,0
			Mottaker	3101/4/1/115	0,0
			Mottaker	3101/4/1/116	0,0
			Mottaker	3101/4/1/117	0,0
			Mottaker	3101/4/1/118	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2011	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2011	Berørt	3101/4/1/101	0,0
			Berørt	3101/4/1/104	0,0
			Berørt	3101/501/208	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørliveien 71	H0101	Bolig					
Sørliveien 71	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	145048443			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørliveien 71	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	145048435		Antall boliger:
			Antall etasjer:

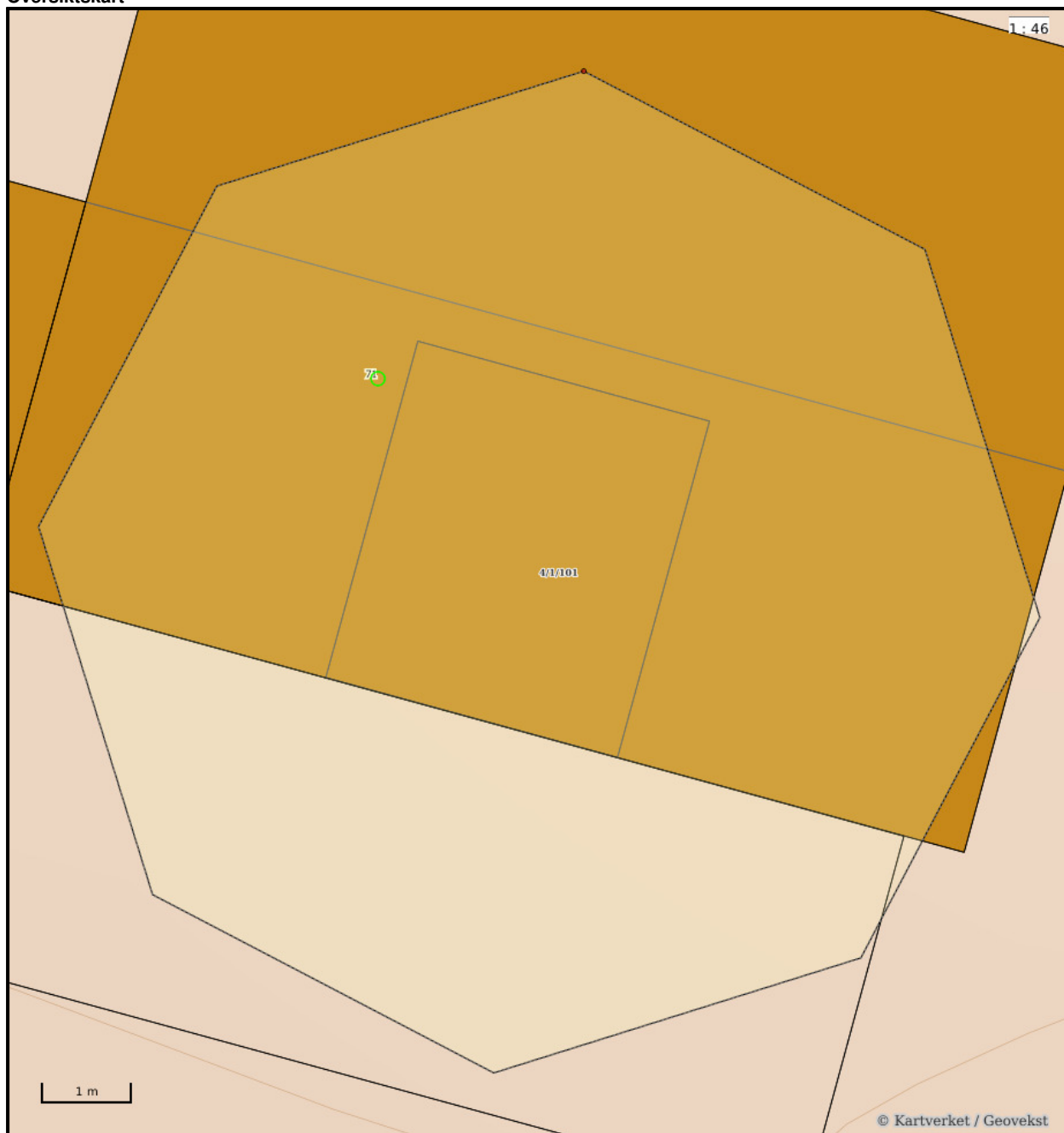
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

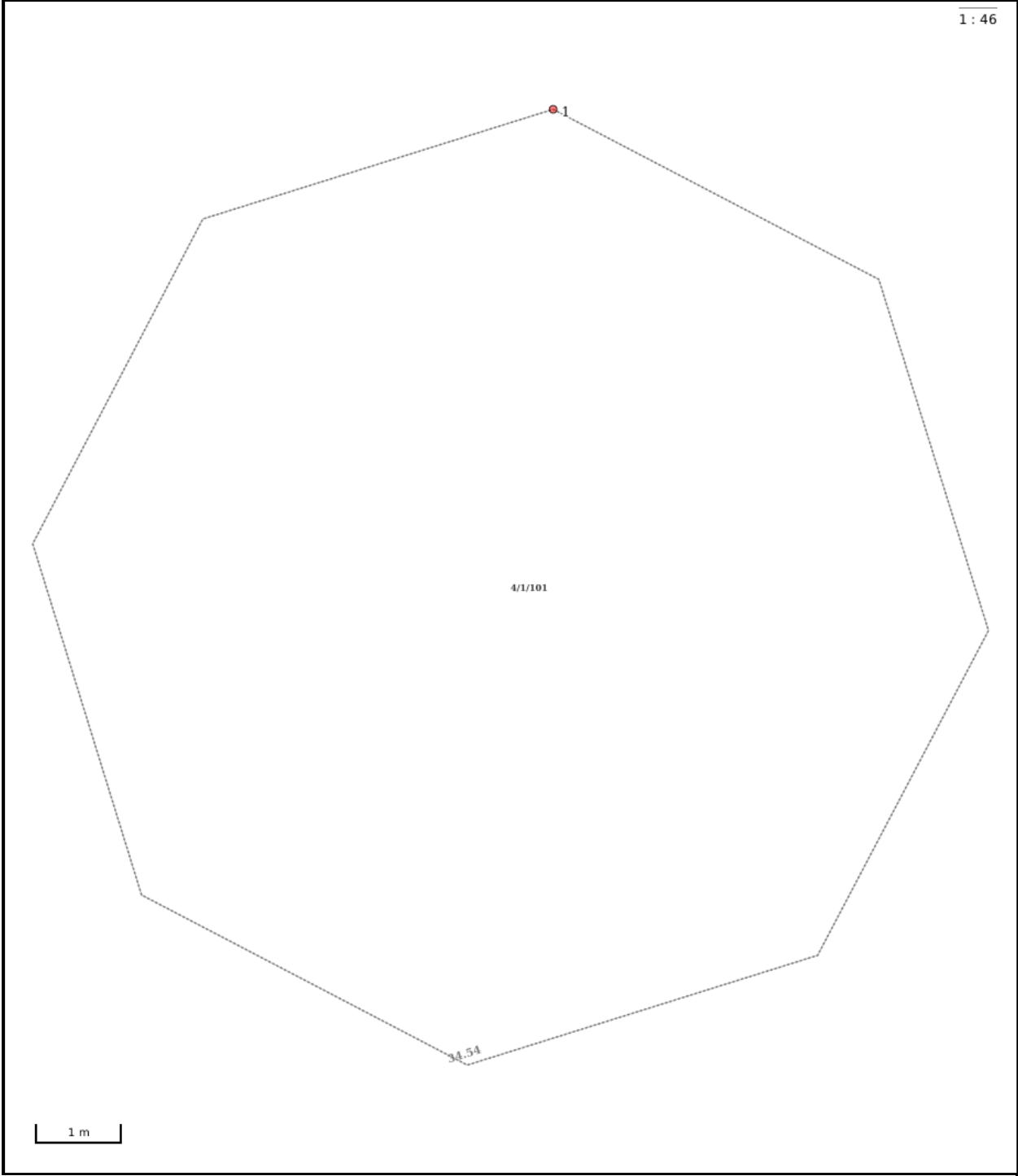
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 90,00m²**Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 129,64	632 129,00	34,54m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-4/1/101, Sørliveien 71, 1788 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

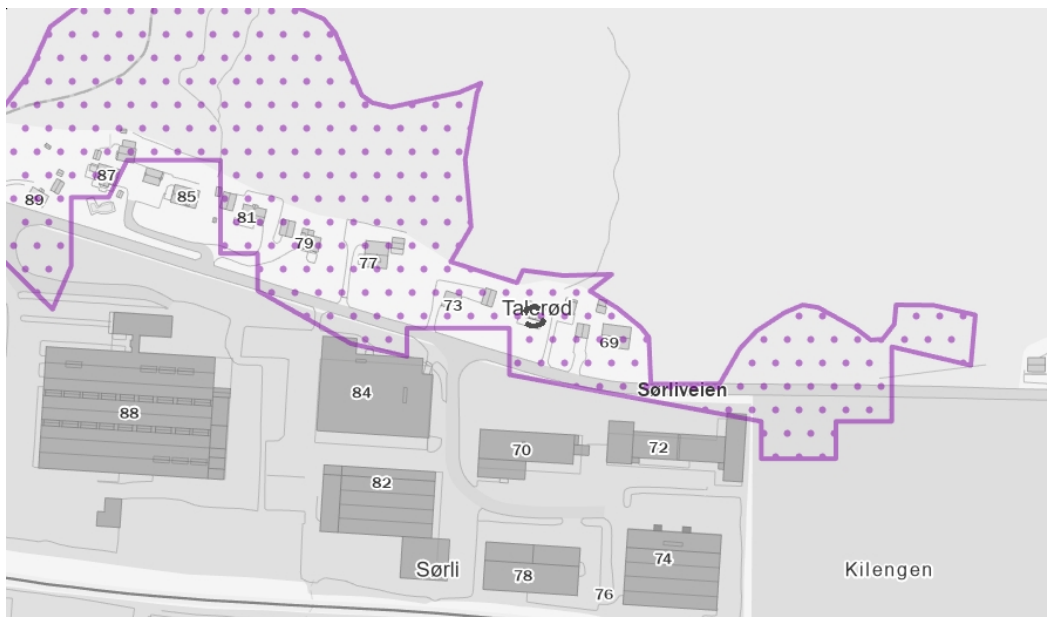
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.11 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.27 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	126.9 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.89 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 28.04.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.04.2025

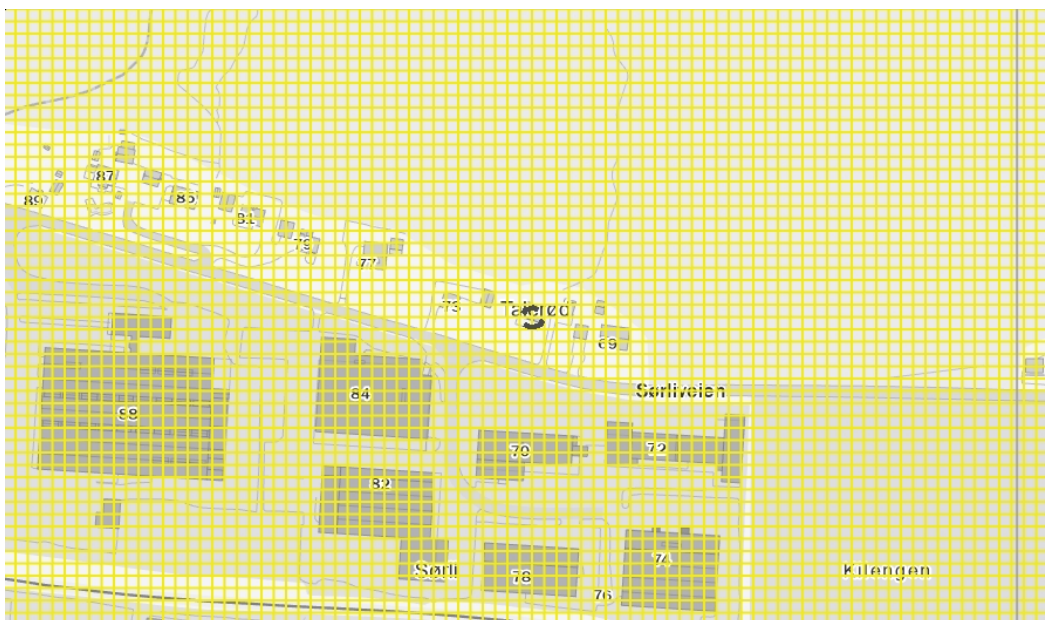
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

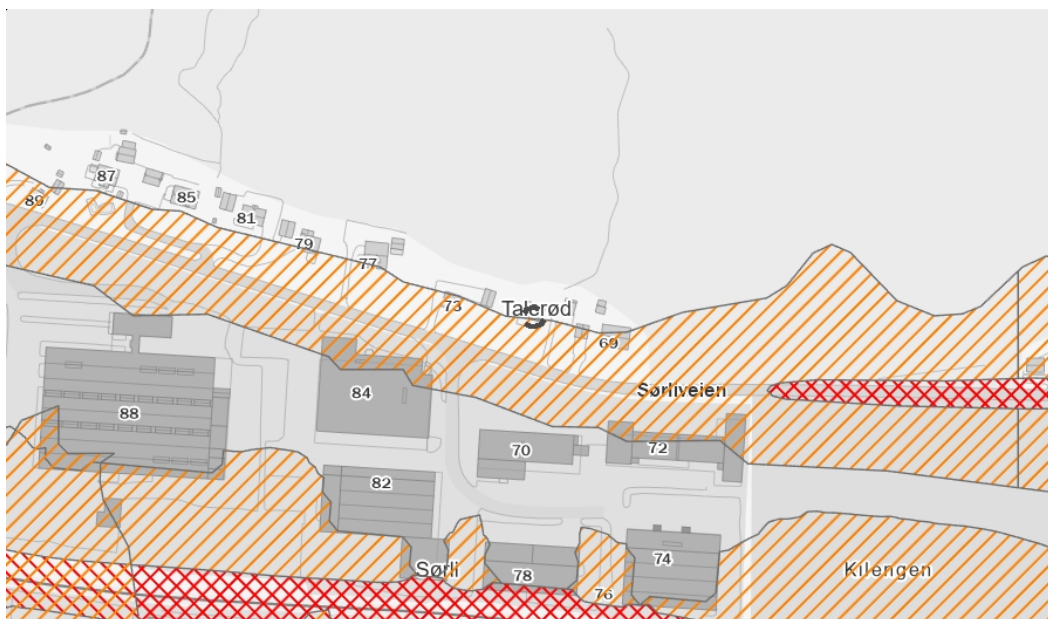
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	07.04.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Sørliveien 71 - Nabolaget Isebakke - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Berg skole 7 min
Linje 300, 305 0.6 km

Halden stasjon 10 min
Linje RE20 6 km

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 7 min
241 elever, 12 klasser 0.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min
338 elever, 15 klasser 5.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
396 elever, 16 klasser 6.2 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min
362 elever, 15 klasser 7.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 9 min
1200 elever, 61 klasser 6 km

Halden vgs - avd. Risum 12 min
400 elever 7.9 km

«Det er landlig samtidig som man har nærhet til byen. Man bor nær sjøen og har badestrand på stedet.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

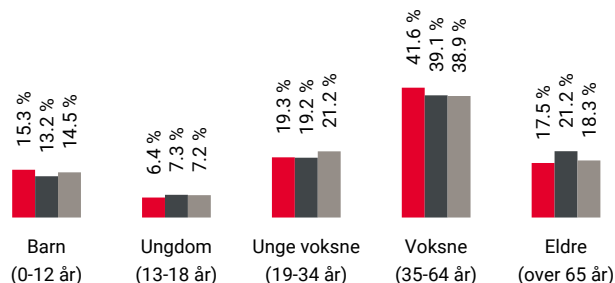
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Isebakke	1 159	491
Halden kommune	31 444	16 266
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Isebakke barnehage (1-5 år) 23 min
74 barn 2 km

Halden Doremi barnehage (0-5 år) 5 min
90 barn 3.4 km

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 5 min
30 barn 3.8 km

Dagligvare

Kiwi Svinesundsveien 18 min
PostNord 1.6 km

Rema 1000 Svinesundparken 4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



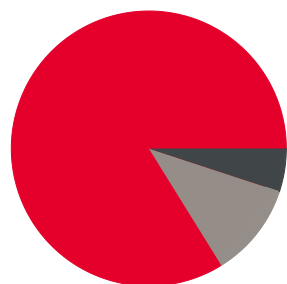
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Berg skole	8 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽	Berg stadion	3 min	🚗
	Fotball	2.3 km	
🚴	Nivå Trening	7 min	🚗
🚴	Spenst Halden avd. Høvleriet	7 min	🚗

Boligmasse



83% enebolig
5% rekkehus
11% annet

«Kort vei til sjø og flotte turområder.
Veldig hyggelig nabolag og velforening
som har mye sosiale aktiviteter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

7 min 🚗



Ditt apotek Svinesundparken

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
13% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



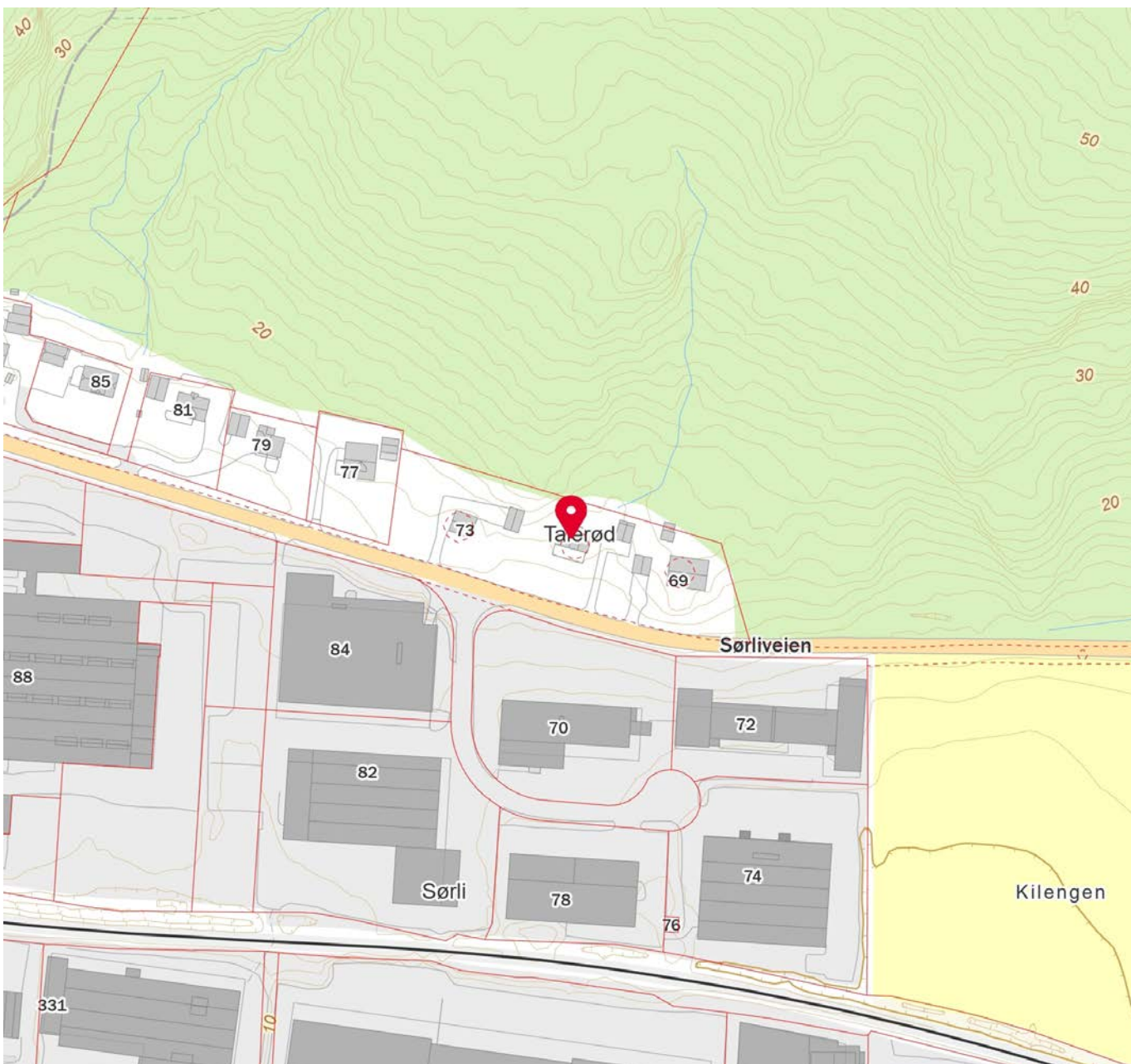
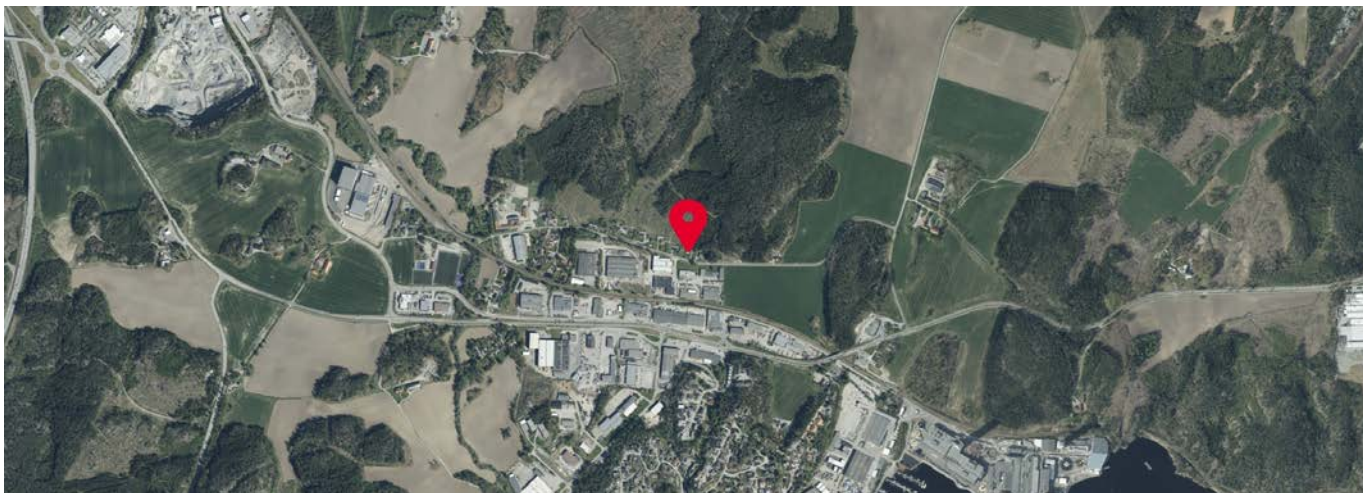
0%

44%

Isebakke
Halden kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sørliveien 71
1788 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre