

aktiv.







Eiendomsmegler MNEF

**Vera Gummesen**

**Mobil** 997 95 559

**E-post** vera.gummesen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Halden**

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 200 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 119 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 319 140,-
<b>Selger:</b>	Patrick Dybedal Svendsen
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomannsbolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1953
<b>BRA-i/BRA Total</b>	245/245 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	888.9 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 98, bnr. 530
<b>Oppdragsnr.:</b>	1101240083

# Attraktiv og innholdsrik enebolig over 2 plan + kjeller. Nydelig, solrik hage. Enkel garasje.

Velkommen til Furuboveien 7! Solrikt beliggende i veletablert villastrøk, rett ved Grimsrødhøgda. Kort gangvei til Gimle skole og til Ishallen.

Lekker, moderne kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innebygde hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap, kjøleskap og platetopp som medfølger i salget. Stort flislagt bad har innredning med slette fronter, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elegant peisovn i stuen i tillegg til oppvarming via varmepumpe. 2 elbilladere installert.

Inneholder: 1.etg: Entre, yttergang, toalettrom, kjøkken med åpen løsning, spisestue, tv-stue med utgang til veranda.

2.etg: Gang, 3 soverom.

Kjeller har diverse lagringsrom, vaskerom og garasje.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	78
Info fra kommunen .....	82
Energiattest .....	96
Nabolagsprofil .....	105
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 245 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 245 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Vaskerom, 2 stk lagerrom, garasje.

#### 1. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Entre, gang, trappegang, stue, tv-stue, kjøkken, toalettrom.

#### 2. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Trappegang, gang, bad, bod, 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

16 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

888.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og gruset gårdsplass.

### Beliggenhet

Beliggende i meget barnevennlig og solrikt område på Furubo/Gimle, rett ved Grimsrødhøgda. Kort og trygg gangvei til Gimle barneskole, Ishallen, buss og dagligvarebutikk. Nydelige turområder og lysløypenett rett i nærheten.

**Adkomst**

Fra sentrum følg Løkkeveien opp langs Os kirkegård og deretter helt opp Atomveien. På toppen av Atombakken ta første til høyre ned Stubberudveien og følg denne til Furboveien nr 7 kommer rett frem i krysset.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av veletablert villabebyggelse.

**Skolekrets**

Gimle/Rødsberg

**Bygningssakkyndig**

Magne Lindhjem

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er opprinnelig oppført som tomannsbolig, og har blitt ombygd til en enebolig.

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende og stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betong takstein. Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2008 i gang og i trapp. Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2006 på kjøkken. Ellers i 1.etg og 2.etg er vinduer fra 2018. Vinduer i kjeller er fra byggeåret (1953) og har behov for utskiftning.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.08.2024 av Takstingeniør Magne Lindhjem, for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Innhold**

1.etasje: Entre, yttergang, toalettrom, kjøkken med åpen løsning, spisestue, tv-stue med utgang til veranda.

2.etasje: Gang, 3 soverom hvorav det største med walk in garderobe, stort bad.

Kjeller med vaskerom, 2 lagringsrom og garasje for 1 bil. Her er det montert elbillader.

**Standard**

Velkommen til Furuboveien 7! En innholdsrik bolig over 2 plan + kjeller med flott hage og garasje!

Lekker, moderne kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Innebygde hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap, kjøleskap og platetopp som medfølger i salget.

Stort bad med fliser på gulv/vegger. Innredning med slette fronter. Dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg til vaskemaskin.

Elegant peisovn i stuen i tillegg til oppvarming via varmepumpe.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker TG 2:

Vurdering / Avvik: Forstøtningsmur av natursteins mur og en liten lengde av leca stående på tomten. Muren som er plassert mot vest fremstår i god stand og uten negative

deformasjoner og jordtrykkspåvirkning. Det ble ikke observert noen synlige symptomer på skjevsetninger, sprekker eller skråriss. Forstøtningsmuren av naturstein og den lille lengden av leca fremstår med sprekker pga jordtrykkspåvirkning. Det ble også registrert nivåforskjeller på mer enn 0,5 m som gjør at denne muren skal sikres med rekkverk på minimum 1,0 m.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert sprekker og manglende rekkverk på forstøtningsmuren som er i hjørnet av tomten. Dette antas å komme fra jordtrykk som har skjedd på grunn av manglende drenerende masser ved muren. Dette vil kunne føre til at muren til slutt vil kunne skli helt ut. Hjemmelshaver forklarer at sprekken har vært slik i over 5 år nå, uten at tilstanden har blitt forverret.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må forstøtningsmuren utbedres og rettes opp slik at muren fremstår rett og uten sprekker. Det må også legges nye drenerende masser ved muren.

Terrengforhold TG 2

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

Årsak / Konsekvens: Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Grunnmur TG 2

Støpt grunnmur, isolert på innsiden med tresonit. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til svikt i grunnmuren, men det ble observert en vertikal sprekk ved vindu ved utvendig trapp til garasjeport. Ellers fremstår grunnmuren i normalt stand med enkelte mindre sprekker og mindre avskallinger.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert en vertikal sprekk ved vindu ved utvendig trapp til garasjeport. Dette antas å komme fra at bygningsmaterialene har trukket seg sammen ved uttørking og herding av betongen når den ble støpt. Hjemmelshaver forklarer at sprekken alltid har vært der siden overtagelse av boligen, og har ikke forværret seg over tid.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmuren være utbedret uten sprekker.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende TG 2

Vurdering / Avvik: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser) Terrasse med utgang fra stue på 15,9 m<sup>2</sup> med underliggende konstruksjon av

støpt betong og tilfarergulv av impregnert materiale. Det er montert utelys og stikkontakt på vegg. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde. Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten. Ingen synlig membran på støpt betong under tilfarergulv av impregnert materiale, ingen registrerte fuktinntregning på undersiden av dekke i garasje og hjemmelshaver opplyser også at det ikke har blitt registrert fukt her. Det må i fremtiden påberegnes utbedringer ved at membran etableres på støpt dekke under tilfarergulv.

Årsak / Konsekvens: Det ble registrert en del avflasset maling og noe råte i nedre bjelke som panelet til rekkverket er festet i. Dette antas å komme fra manglende vedlikehold over tid, og kan føre til at panelet som er festet til rekkverket mister noe holdbarhet i nedre del.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man skifte ut nedre bjelke som panelet på rekkverket er festet i.

Utstyr på tak TG 2

Det er montert takstige på yttertaket for å gjøre skorsteinen tilgjengelig for feiing. Det er ikke montert snøfanger på taket der folk kan oppholde seg.

Årsak / Konsekvens: Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Når det mangler snøfangere i områder rundt boligen der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) TG 2

Overflater - Vegger. Overflater på vegger av støpt betong og tresonitt. Det ble avdekket en vertikal sprekk i vegg. Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

Årsak / Konsekvens: Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

Anbefalt tiltak: Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

#### Krypkjeller TG 2

Tilbygget og krypkjelleren er fra 2008. Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig. Krypkjeller under inngangsparti/entre var ikke tilgjengelig for inspeksjon annet enn fra ventil utvendig på ringmuren. Krypkjeller vurderes å ha noe manglende ventilering, men med tanke på at den ble bygget i 2008 og ikke har

utviklet noen synlige skader enda, så kan dette anses som tilstrekkelig.

Årsak / Konsekvens: Situasjonen er uavklart, da det ikke er mulighet for inspeksjon.

Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare situasjonen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innvendig inspeksjon bli mulig, bør utbedres ytterligere og det må fremvises måleverdier som tilsier at bjelkelaget er tørt.

Det anbefales at det etableres luke i grunnmur for tilkomst for å kunne utføre jevnlig kontroll av konstruksjonen.

#### Bad 2.etasje

Hjemmelshaver opplyser at badet ble renoveret i 2006 av tidligere hjemmelshaver.

Hjemmelshaver opplyser at disse arbeidene fremstår med mye ufagmessig utførelse.

Vurdering / Avvik - Overflater - Gulv. TG 2.

Fliser på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:250 fall på gulv og 2mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en enkel test av overflatene. Overflatene fremstår med hulrom under gulvfliser, samt sprekker i fuger. Årsak / Konsekvens: Det ble registrert hulrom under gulvfliser gjennomgående på flere fliser i gulvet. Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m. Det er også en god mulighet for at bjelkelaget under flisene ikke ble tilstrekkelig forsterket før gulvet og flisene ble montert. Dette gjør at det kan oppstå sprekker i fugene mellom flisene. Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning. Manglende fall antas å komme fra at gulvet ble støpt ufagmessig, og vil føre til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres. Gulvet må også rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk, samt at bjelkelaget i underliggende konstruksjoner må vurderes/å mulig forsterkes.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) TG 2

Membranen er fra 2006. Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle



undersøkelser. Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

Årsak / Konsekvens: Det er ikke påvist 15mm oppkant på membran over ferdig gulv. Dette gjør at eventuelle lekkasjer kan føre til at vann renner over terskel. Det må nevnes at sannsynligheten for at vannet renner over terskelen er liten, da det ikke er motfall på gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran, og membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran og gulv legges på nytt.

#### Toalettrom 1. etasje. TG 2

Beskrivelse: Hjemmelshaver opplyser at toalettrommet ble pusset opp i 2006 av tidligere hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser at disse arbeidene fremstår med mye ufagmessig utførelse.

Overflater - Gulv - Fliser på gulv og sluk av plast montert i rommet. Det er ikke fremvist dokumentert utførelse av membran på gulv. Det er målt ca 1:250 fall på gulv, samt ca 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall til sluk i rom med sluk.

Årsak / Konsekvens: Gulvet anses ikke med tilfredsstillende fall til sluk, samt at gulvet ikke har dokumentert utførelse på membran under flisene. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke vil føres til sluk, samt at det er ukjent om gulvet har tilstrekkelig vanntett sjikt.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives og det må støpes tilfredsstillende fall til sluk med dokumentert utførelse på tettesjiktet.

#### Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller av tre. Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: Lokalt avvik <12 mm. Totalt avvik <17 mm.

Årsak / Konsekvens: Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

Anbefalt 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.

#### Innvendige trapper TG 2

Beskrivelse: Hjemmelshaver opplyser at trappen fra 1. etasje til 2. etasje ble pusset og beiset i 2023.

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", så anses derfor behagelig å gå i.

Årsak / Konsekvens: Det er observert manglende håndløper mot vegg i trappen.

Årsaken til manglende rekkverk er at det ikke var vanlig med rekkverk på begge sider i trapper når trappen ble montert (1953). Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav. For å hindre alvorlige fallulykker er håndløpere et av de viktigste virkemidlene: Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lysåpning, rekkverk og håndløper utbedres iht. dagens forskriftskrav. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

#### Kjellertrapp TG 2

Innvendig kjellertrapp var ikke i bruk på befaringsdagen. Dette på grunn av at den har blitt demontert og hengt opp i himlingen, slik at støping av kjellergulv skal være mulig å utføre uten og skade trappen. Innvendig trapp mangler håndlist på en side. Det er observert små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Hjemmelshaver forklarer at denne trappen vil bli montert før salg.

Årsak / Konsekvens: For å hindre alvorlige fallulykker er rekkverk/håndløpere et av de viktigste virkemidlene. Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen.

Anbefalt tiltak: Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre håndløper/rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

#### Ildstredet og skorsteiner TG 2

Beskrivelse: Det foreligger ingen registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten fra Halden kommune. Sist utførte tilsyn ble utført 30.11.2022.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter. Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

Ildsted i 1. etasje fra 2006 og har tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Ildsted i 2. etasje fra antatt 1953 og har tilfredsstillende avstand til brennbart materiale med unntak av manglende ildfast plate på gulv i fremkant av ildsted. Hjemmelshaver forklarer at tilstanden til ildstedet i 2. etasje er ukjent, og kan derfor ikke anbefale at denne brukes uten at det har blitt foretatt tilsyn fra brannvesenet. Dette på grunnlag av høy alder.

Årsak / Konsekvens: Under peis skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Anbefalt tiltak: Det må monteres ildfast plate på gulv i fremkant av ildsted i 2. etasje om avviket skal lukkes.

#### Radon TG 2

Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig. Hjemmelshaver forklarer at når det ble lagt fuktigere mot grunnen i kjelleren, med unntak av under badet, så ble det lagt radonsperre kombinert med fuktspærren. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet, men man kan anse at det ikke er noen radonproblematikk i boligen. Årsak / Konsekvens: Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Andre rom (eksklusive spesialrom) 1. etasje.

Beskrivelse: Hjemmelshaver forklarer at 1. etasje ble renoverert i 2006 og i 2023. Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering / Avvik. Overflater - Gulv. TG 2.

Laminat og clickvinyl på gulv i øvrige rom. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Årsak / Konsekvens: Det har blitt registrert stedvis noe knirk rundt på gulvet. Årsaken til knirken kan sees i sammenheng med lokale skjevheter i etasjeskillene over 10 mm. Den vanligste årsaken til knirk i gulv, er krymping i gulvbjelker. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen. Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/bjelkene.

Anbefalt tiltak: Se tiltak under «Etasjeskiller og gulv på grunn».

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) TG 2

Det er 2 stk lufteluke i gang og ellers er det ingen ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer i etasjen. Årsak / Konsekvens: Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje.

Beskrivelse: Hjemmelshaver forklarer at 2. etasje ble renoverert i 2006 og i 2023. Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til

vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflater - Gulv. TG 2 - Parkett og laminat på gulv i øvrige rom. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert på soverom i 2. etasje at parkettgulvet ikke er lagt tilstrekkelig forbandt. Dette kan føre til at sprekker oppstår i skjøter i gulvet. Det har også blitt registrert knirk stedvis rundt på gulvet. Årsaken til knirken kan sees i sammenheng med lokale skjevheter i etasjeskillene over 10 mm. Den vanligste årsaken til knirk i gulv, er krymping i gulvbjelker. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen. Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/bjelkene.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man legge gulvet på soverommet forbandt, samt se tiltak under «Etasjeskiller og gulv på grunnen».

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) TG 2.

Det er ingen ventilasjon i etasjen annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens: Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

230V IT anlegg. Sikringsskap i 2. etasje med hovedsikring og AMS måler, og sikringsskap i 1. etasje med automatsikringer til ellers i boligen. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler annet enn at deler av kablene i øvrige rom i kjeller henger løst. Hjemmelshaver forklarer at kjelleren var tiltenkt ombygget til rom for varig opphold og at el-anlegget skulle skiftes ut i denne prosessen. Men arbeidene ble avbrutt da hjemmelshaver heller valgte å selge.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer i kjeller. Vinduer i kjeller fra byggeår (1953). Flere av vinduene har mye avflasket maling og må anses med behov for utskiftninger.

Årsak / Konsekvens: Det ble observert sprekk i et vindu i kjelleren og alle vinduene har mye slitasje. Dette kommer av at vinduene er over 70 år gamle og vil kunne føre til lekkasjer.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut i kjelleren.



Estimert kostnad:

50 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på innkjøp av standard kjellervinduer som passer inn i samme vindusåpninger, samt montering av disse.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) TG 3:

Det er ingen ventilasjon i kjelleren annet enn åpningsbare vinduer.

Årsak / Konsekvens: Rom under terreng anses med noen manglende ventiler og ellers bare åpningsbare vinduer for ventilerings. Dette anses ikke som tilstrekkelig lufting og kan føre til forhøyet luftfuktighet som videre kan skade konstruksjonen av bygningen. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til at fuktighet blir fanget i kjelleren, noe som kan føre til mugg- og soppskader.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Estimert kostnad:

20 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på hulltaking og montering av ventiler i yttervegg.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

Merk at takmonterte lamper i stuen ikke medfølger i salget.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Enkel garasje.

På egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

7165720

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn i stue og soverom. Luft til luft varmepumpe i stue. Varmekabler på bad 2.etg, toalettrom 1.etg og vaskerom i kjeller.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 773

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Oppgitt beløp er en prognose for 2024.

**Formuesverdi primær**

Kr 766 531

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 912 819

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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 98, bruksnummer 530 i Halden kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på denne eiendommen.

**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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at de originale tegningene, som viser opprinnelig godkjent planløsning ikke samsvarer med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Dette beskrives som at boligen fremstår speilvendt i forhold til godkjente tegninger.

I 1.etg har soverom blitt ombyggt til TV-stue med åpen løsning og bad har blitt ombyggt til toalettrom.

I 2.etg har kjøkken og bad blitt ombyggt til et stort bad og stue har blitt ombyggt til soverom.

I kjeller har vaskerommet blitt flyttet bak trappen og ellers alle rominndelinger fjernet.

Se takstmannens kommentar vedrørende garasje som ikke er tegnet inn.

Tilbygget/inngangspartiet er bygget med dør på siden, istedenfor dør mot veien.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg.

Merk at nobotomt gnr: 69 bnr: 518 er til salgs. Tomten er regulert til bebyggelse og anlegg.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell 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 tinglysning 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,00))

124 140,- (Omkostninger totalt)

4 324 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 119 140

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 700 Kommunale opplysninger
- 12 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørshonorar
- 1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 390 Utlegg fotograf
- 3 510 Utlegg kommunale opplysninger
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 70 272

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 + utlegg.

### **Oppdragsansvarlig**

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF

vera.gummesen@aktiv.no  
Tlf: 997 95 559

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

**Ansvarlig megler**

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
vera.gummesen@aktiv.no  
Tlf: 997 95 559

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

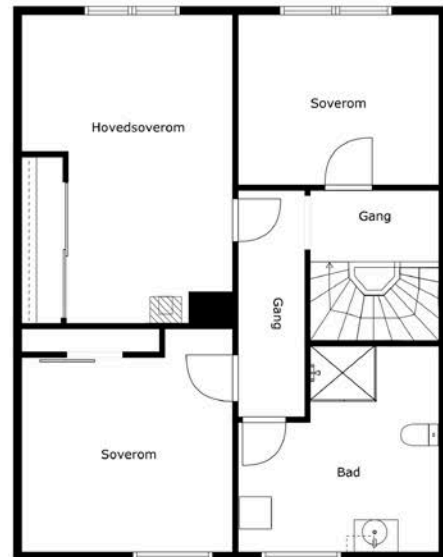
**Salgsoppgavedato**

14.08.2024





1. Etasje



2. Etasje



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**FOTO**  
*etætera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















































# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr: 98 Bnr: 530



**Bygningssakkyndig**  
Magne Lindhjem

**Rapport kode:** 618617

**Opprettet:** 08.08.2024

**Utskrift:** 08.08.2024



Smaalenene takstsenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

### Smaalenene Takst AS

**Foretaksnr.:** 924756373  
**Adresse:** Mørkfossveien 133  
1860 Trøgstad  
**E-post:** magne@smaatakst.no  
**Telefon:** 95001069





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Bygningsssakkyndig - Magne Lindhjem

### Bygningsansvarlig

Takstingeniør og Bygg-/tømrermester.

Sertifisert takstmann innen skade, skjønn, verdi og tilstandsanalyse av bolig og næringseiendom.  
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.

Mer enn 20 års erfaring fra bygging, tilstandsanalyse og vedlikehold av boliger.



### Godkjenningsmerker / logoer



Sertifisert i Byggmestrenes  
Takseringsforbund

## Premisser og forutsetninger

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstcenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

### Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.

Arealmåling av boligen iht. NS 3940.

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommuneart.com.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle

bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhendning av fast eiendom. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.

Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringsdager.

Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

#### EGNE FORUTSETNINGER:

Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å

oppretholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
4 stk

#### Bad - 2. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Vaskerom - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

## TG 1 45 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Overflater - Himling

### Bad - 2. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Vaskerom - Kjeller

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr og innredning

#### Kjøkken

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Avtrekk  
Innredning  
Tekniske installasjoner

#### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

#### Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder  
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

#### Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling



**TG 2**  
19 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Terrengforhold

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

## Yttertak

Utstyr på tak

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

## Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

## Bad - 2. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

## Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

## Innvendige trapper

Innvendige trapper

Kjellertrapp

## Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

## Radon

Radon

## Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

## Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:  
Magne Lindhjem  
Opprettet: 08.08.2024  
Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS  
Foretaksnr.: 924756373  
Adresse: Markfossveien 133  
1860 Trøgstad  
E-post: magne@smaalakst.no  
Telefon: 95001069



Smaalenene takstsentert  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

### TG 3

2 stk

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer i kjeller

50 000,-

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

20 000,-

**Estimerte kostnader på TG3**

**70 000,-**

### TG IU

3 stk

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Overflater - Gulv

#### Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:  
Magne Lindhjem  
Opprettet: 08.08.2024  
Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS  
Foretaksnr.: 924756373  
Adresse: Mørkfossveien 133  
1860 Trøgstad  
E-post: magne@smaatakst.no  
Telefon: 95001069



### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

#### GENERELT

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Boligen er opprinnelig en tomanns bolig som har blitt ombygd til en enebolig. Det blir opplyst av hjemmelshaver at boligen ble renoveret og ombygd i 2006-2008. Når disse arbeidene ble utført så ble det gjort flere ufagmessige løsninger og noen arbeider mangler dokumentasjon. Dette gjelder særlig dokumentasjonen på bad. Ellers ble det ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende/stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

#### BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

##### GULV

Fliser på bad. Fliser på vaskerom. Fliser på toalettrom. Laminat, parkett og clickvinyl i øvrige rom.

##### VEGGER

Fliser på bad. Baderomsplater på vaskerom. Fliser på toalettrom Panelplater og malte overflater i øvrige rom.

##### TAK/HIMLING

Takess på bad. Gips og spiler på vaskerom. Takess på toalettrom. Malte overflater, takess og panel i øvrige rom.

#### INNREDNING.

##### BAD :

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.

##### VASKEROM:

Innredning med slette fronter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i innredningen. Det er plassert varmtvannsbereder i hjørnet og fordelerskap på vegg.

##### KJØKKEN:

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg.

##### OPPVARMING:

Vedovn i stue og soverom, luft-til-luft varmepumpe i stue og varmekabler på bad 2. etasje, toalettrom 1. etasje og vaskerom i kjeller.

Eier opplyser at varmekilder fungerer som tiltenkt.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent:

Patrick Dybedal Svendsen

Rekvirent dato:

30.07.2024

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Mørkfossveien 133

1860 Tregstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstsentral  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

### Besiktigelse

**Til stede:** Magne Lindhjem  
Patrick Dybedal Svendsen

**Besiktigelsesdato:** 08.08.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3101	98	530

**Adresse:** Furuboveien 7, 1786 Halden

**Kommune:** Halden

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Patrick Dybedal Svendsen

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.



## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Tregstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstcenter  
Takstingenier J. Holm-Johansen

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Melding om tiltak	2008	Det er fremvist dokument for melding om bygging av tilbygg/inngangsparti.
Eltilsyn	2021	Det er fremvist dokument som viser at det ikke er noen registrerte pålegg om utbedringer av elanlegget. av Elvia
Ferdigmelding	1986	Det er fremvist ferdigmelding for utskiftning av vannledning inn til boligen.
Godkjente tegninger	1952	Det er fremvist godkjente plantegninger av boligens originale planløsning.
Byggemelding	1952	Det er fremvist byggemelding for da boligen ble oppført.
Samsvarserklæring	2014	Det er fremvist samsvarserklæring for bytte av stikkontakter og utbedre installasjon på bad, samt skrive ny samsvarserklæring for elanlegget som ble oppgradert i 2008 når boligen ble renoveret av Elektriker tjenesten.
Samsvarserklæring	2022	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av jordspyd og generelt jording av el-anlegget av El-Smart Installasjon As.
Samsvarserklæring	2022	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av elbil lader i garasje med tilhørende utstyr av El-Smart Installasjon As.
Samsvarserklæring	2023	Det er fremvist samsvarserklæring for gjennomgang av el-anlegg som ble montert i stue, kjøkken og gang av Optimal Elektro As.
Samsvarserklæring	2023	Det er fremvist samsvarserklæring for utvidelse av elbil lader med en ekstra ladeboks, montering av ekstra stikkontakt bak tv, gjennomgang av elanlegg på bad med varmekabler og nye kurser til bad av Optimal Elektro As.
Tidligere salgsoppgave	2013	Det er fremvist salgsoppgave fra da boligen ble kjøpt av nåværende hjemmelshaver.
Dokumentasjon tilhørende bad.	2018-2023	Det har blitt fremvist fakturaer, samsvarserklæring og FDV tilhørende oppbygging av vaskerommet.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	888
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart.

### Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis flat. Pent opparbeidet med plen, div. prydbusker og gruset gårdsplass.

## Bygninger på eiendommen

Enebolig		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1953	2008	Inngangsparti ble bygget.
	2010	Hjemmelshaver forklarer at det ble opplyst av tidligere hjemmelshaver at dreneringen ble skiftet ut.
	2006	Hjemmelshaver forklarer at det ble opplyst av tidligere hjemmelshaver at hele 1. etasje og 2. etasje ble oppgradert med nye rørføringer og overflater.
	2008	Hjemmelshaver forklarer at det ble opplyst av tidligere hjemmelshaver at store deler av el-anlegget ble skiftet ut. Hjemmelshaver har oppdaget i senere tid at kabler i el-anlegget ble skiftet ut i 2006, men flere av veggbokser er fra 1953.
	2017	Det oppsto en lekkasje fra avløpsrøret til vaskemaskinen på bad 2. etasje. Her ble da rørføringen til avløpsrøret utbedret, isolasjonen i himling på kjøkken ble skiftet ut og ny panel i himling ble lagt. Alle vegger ble malt på nytt i 1. etasje og alle vegger i 2. etasje foruten et soverom.
	2023	Hjemmelshaver forklarer at gulv i hele 1. etasje, med unntak av bad, ble skiftet ut. Gulv i gang 2. etasje ble også skiftet ut. Himlingen i stue og tv-stue ble skiftet ut og det ble lagt downlights.
	2023	Hjemmelshaver forklarer at kjøkkeninnredningen i 1. etasje ble skiftet ut.
	2018-2023	Hjemmelshaver forklarer at vaskerommet i kjeller ble bygget mellom 2018-2023. Her ble da det støpt nytt gulv, lagt ny membran, lagt opp nytt røranlegg av rørlegger, lagt opp nytt elektrisk i rommet og varmekabler i gulv av elektriker og baderomsplater på vegger. Innredning ble montert i 2023.
	2017	Bunnledninger i boligen ble skiftet ut til grunnmuren.
	2021	Hjemmelshaver forklarer at stikkledningene ble skiftet ut fra grunnmuren og til kommunalt punkt. Samtidig ble septiktank koblet fra og fylt igjen.
	2018	
	2018	Alle vinduer i 2. etasje og de fleste vinduer i 1. etasje ble skiftet ut.

### Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Eier har opplyst om årstall for andre tiltak (Etterprøves ikke av takstmann).

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:  
**Magne Lindhjem**  
Opprettet: 08.08.2024  
Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS  
Foretaksnr.: 924756373  
Adresse: Mørkfossveien 133  
1860 Trøgstad  
E-post: magne@smaalakst.no  
Telefon: 95001069



Smaalenene takstsentral  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

# Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
2. etasje	75	72	3
1. etasje	84	84	
Kjeller	86	12	74
<b>Sum:</b>	<b>245</b>	<b>168</b>	<b>77</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etasje	Bad, gang, trappegang og 3 stk soverom.	Bod.
1. etasje	Toalettrom, kjøkken, gang, trappegang, entre, stue og TV-stue.	
Kjeller	Vaskerom	2 stk lagerrom og garasje.

### Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
2. etasje	75			
1. etasje	84			16
Kjeller	86			
<b>Sum:</b>	<b>245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>245</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etasje	Bad, gang, trappegang, bod og 3 stk soverom.			
1. etasje	Toalettrom, kjøkken, gang, trappegang, entre, stue og TV-stue.			Terrasse
Kjeller	Vaskerom, 2 stk lagerrom og garasje.			

### Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.

## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### TG 2

#### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av natursteins mur og en liten lengde av leca stående på tomten. Muren som er plassert mot vest fremstår i god stand og uten negative deformasjoner og jordtrykkspåvirkning. Det ble ikke observert noen synlige symptomer på skjevsetninger, sprekker eller skråriss.

Forstøtningsmuren av naturstein og den lille lengden av leca fremstår med sprekker pga jordtrykkspåvirkning. Det ble også registrert nivåforskjeller på mer enn 0,5 m som gjør at denne muren skal sikres med rekkverk på minimum 1,0 m.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble observert sprekker og manglende rekkverk på forstøtningsmuren som er i hjørnet av tomten. Dette antas å komme fra jordtrykk som har skjedd på grunn av manglende drenerende masser ved muren. Dette vil kunne føre til at muren til slutt vil kunne skli helt ut. Hjemmelshaver forklarer at sprekken har vært slik i over 5 år nå, uten at tilstanden har blitt forværret.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må forstøtningsmuren utbedres og rettes opp slik at muren fremstår rett og uten sprekker. Det må også legges nye drenerende masser ved muren.

##### TG 2

#### Terrengforhold

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

#### Årsak / Konsekvens:

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drensgrøft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

## TG 1

### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Offentlig vann og avløp av plastrør.

Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

### Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Hjemmelshaver forklarer at septiktank ble koblet ut og fylt igjen ved tilkobling til offentlig anlegg i 2021 av Grimsrud.

### Bilder



Sprekk i støttemur av naturstein.



Sprekk i støttemur av leca.

## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk og via synlige masser i kjeller. Synlige masser viser at boligen ligger på delvis steinmasser og noe leire/sand. NGU sitt kartverk viser at byggegrunn er to-delt av hav- og fjordavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, og av bart fjell.

## TG 1

#### Fundamenter

Boligen er antatt fundamentert med betongfundamenter på fast mark. Hele fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Vurderingen blir derfor sett i sammenheng med vurderingen til grunnmuren og synlige fundamenter i kjeller, da kjelleren mangler støpt gulv på befaringsdagen. Det ble ikke observert noen vesentlige sprekker i fundamentet eller andre avvik som gjør at boligen kan anses med svikt i fundamentet.



TG 2

### Grunnmur

Støpt grunnmur, isolert på innsiden med tresonit. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til svikt i grunnmuren, men det ble observert en vertikal sprekk ved vindu ved utvendig trapp til garasjeport. Ellers fremstår grunnmuren i normalt stand med enkelte mindre sprekker og mindre avskallinger.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble observert en vertikal sprekk ved vindu ved utvendig trapp til garasjeport. Dette antas å komme fra at bygningsmaterialene har trukket seg sammen ved uttørring og herding av betongen når den ble støpt. Hjemmelshaver forklarer at sprekken alltid har vært der siden overtagelse av boligen, og har ikke forværret seg over tid.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må grunnmuren være utbedret uten sprekker.

## Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 1

### Drenering og fuktsikring

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra 2008 i følge hjemmelshaver og det registreres ingen tegn til svakheter. Det er synlig grunnmursplast på de sider av grunnmuren som grenser mot terrenget. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator. Det registreres at toplist stedvis ikke dekker drengsplast, mindre utbedringer må påregnes.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver forklarer at ytterkledningen ble skiftet ut i 2008.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, tekket med vindtett og klemlerker. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

**TG 1****Kledning**

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det bemerkes at kledning kun er luftet bak overligger, noe som er vanlig på eldre hus, og likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig av at ytterveggen er mindre tett enn i nye hus. Det ble avdekket at overliggende kledning stedvis har blitt montert med noe liten overlapp til underliggende kledning. Mindre reparasjoner og vedlikehold må påberegnes.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2008 i gang og i trapp. Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2006 på kjøkken og 2018 ellers i 1. etasje og 2. etasje. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Ytterdør fra 2018.

Terrassedør fra 2006.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

**TG 3****Vinduer i kjeller**

Vinduer i kjeller fra byggeår (1953). Flere av vinduene har mye avflasket maling og må anses med behov for utskiftninger.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert sprekk i et vindu i kjelleren og alle vinduene har mye slitasje. Dette kommer av at vinduene er over 70 år gamle og vil kunne føre til lekkasjer.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut i kjelleren.

**Estimert kostnad:**

50 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på innkjøp av

standard kjellervinduer som passer inn i samme vindusåpninger, samt montering av disse.

**Bilder**

Avflaset maling og sprekk i kjellervindu.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

**Vurdering / Avvik****TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse med utgang fra stue på 15,9 m<sup>2</sup> med underliggende konstruksjon av støpt betong og tilfarergulv av impregnerert materiale. Det er montert utelys og stikkontakt på vegg.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

Ingen synlig membran på støpt betong under tilfarergulv av impregnerert materiale, ingen registrerte fuktinntregning på undersiden av dekke i garasje og hjemmelshaver opplyser også at det ikke har blitt registrert fukt her.

Det må i fremtiden påberegnes utbedringer ved at membran etableres på støpt dekke under tilfarergulv.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble registrert en del avflaset maling og noe råte i nedre bjelke som panelet til rekkverket er festet i. Dette antas å komme fra manglende vedlikehold over tid, og kan føre til at panelet som er festet til rekkverket mister noe holdbarhet i nedre del.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man skifte ut nedre bjelke som panelet på rekkverket er festet i.



## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstcenter  
Takstingenier J. Holm-Johansen

### Bilder



Bilde av avflasket maling og råte i nedre bjelkelag som holder panelet til rekkverket.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Det har i følge hjemmelshaver tidligere (2014) vært noe kondens på loftet, men dette forsvant når ventileringen på loftet ble utbedret. Det er fremdeles noen kondensmerker i undertaket, men dette er da bare fra tidligere.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Hjemmelshaver forklarer at taket ble skiftet i 2008.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

**TG 2**

#### Utstyr på tak

Det er montert takstige på yttertaket for å gjøre skorsteinen tilgjengelig for feiing.

Det er ikke montert snøfanger på taket der folk kan oppholde seg.

#### Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Når det mangler snøfangere i områder rundt boligen der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

**TG 1**

#### Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag fremstår uten feil og mangler, og i grei stand på befaringsdagen.

Luftehatt fremstår uten feil og mangler, og i grei stand på befaringsdagen.

**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver forklarer at takrenner og beslag er fra 2008 og beslag rundt forkantbordene ble utført i 2018.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Renner og nedløp**

Takrenner og nedløp av aluzink fremstår i grei stand og som forventet iht. alder og slitasje.

Det anbefales at vannet fra taknedløp enten føres i tett ledning bort fra huset eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten eksempelvis ved hjelp av bøyelige drenerør for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

**TG 1****Beslag**

Vindusbeslag og toppbordsbeslag av aluzink fremstår i grei stand og som forventet iht. alder og slitasje. Forkantbordene er også kledd med aluzink beslag. Hjemmelshaver forklarer at dette ble utført for å slippe å male forkantbordene.

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)**

NS 3600 - Pkt. 5

**Beskrivelse**

Øvrige rom i kjeller fremstår som en grovkjeller og er ikke egnet eller ment til rom for varig opphold.

**Vurdering / Avvik****TG IU****Overflater - Gulv**

Det var ikke ferdig gulvoverflate på befaringdagen. Det har blitt klartgjort for støping av nytt gulv med fuktsperre og radonsperre. Hjemmelshaver forklarer at dette skal bli utført før salg. Tilstandsgrad er derfor ikke gitt, da det ikke er noe å vurdere.

**TG 2****Overflater - Vegger**

Overflater på vegger av støpt betong og tresonitt. Det ble avdekket en vertikal sprekk i vegg. Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

**Årsak / Konsekvens:**

Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

**Anbefalt tiltak:**

Se punkt under «Grunnmur og fundamenter»

**TG 1****Overflater - Himling**

Ubehandlet rupanel i himlinger.

## TG 1

**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Konstruksjoner i kjelleren er i hovedsak av støpt betong og antatt 5 cm tresonitt. Dette anses ikke som en risikokonstruksjon.

Det er en kort vegg som er utforet av 8cm isolasjon ved garasjen. Denne delen av veggene som er utforet er ikke under terreng, så den anses derfor ikke som en risikokonstruksjon.

Årsaken til at denne delen er utforet er for tidligere hjemmelshaver hadde problemer med at vannet frøs i boligen. Derfor ble denne veggene isolert slik at vannrørene til hovedstoppekranen ikke skulle bli utsatt for nedkjøling. Hjemmelshaver forklarer at dem ikke har hatt problemer med at vannet har fryst så lenge de har bodd i boligen.

## TG 3

**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Det er ingen ventilasjon i kjelleren annet enn åpningsbare vinduer.

**Årsak / Konsekvens:**

Rom under terreng anses med noen manglende ventiler og ellers bare åpningsbare vinduer for ventilering. Dette anses ikke som tilstrekkelig lufting og kan føre til forhøyet luftfuktighet som videre kan skade konstruksjonen av bygningen.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til at fuktighet blir fanget i kjelleren, noe som kan føre til mugg- og soppskader.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

**Estimert kostnad:**

20 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på hulltaking og montering av ventiler i yttervegg.

## TG IU

**Spesielle observasjoner**

Det ble ikke foretatt fuktmålinger av konstruksjoner, da alle konstruksjoner er av støpt betong.

Boligen er bygget i 1953 og har da mest trolig ingen fuktsperre mot grunn så noe kapitulært oppsug fra grunnen er å forvente.

## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

**Beskrivelse**

Tilbygget og krypkjelleren er fra 2008.

**Vurdering / Avvik**

## TG 2

**Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig**

Krypkjeller under inngangsparti/entre var ikke tilgjengelig for inspeksjon annet enn fra ventil utvendig på ringmuren. Krypkjeller vurderes å ha noe manglende ventilering, men med tanke på at den ble bygget i 2008 og ikke har utviklet noen synlige skader enda, så kan dette anses som tilstrekkelig.

**Årsak / Konsekvens:**

Situasjonen er uavklart, da det ikke er mulighet for inspeksjon. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare situasjonen.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må innvendig inspeksjon bli mulig, luftingen



bør utbedres ytterligere og det må fremvises måleverdier som tilsier at bjelkelaget er tørt.

Det anbefales at det etableres luke i grunnmur for tilkomst for å kunne utføre jevnlig kontroll av konstruksjonen.

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver opplyser at badet ble renoveret i 2006 av tidligere hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser at disse arbeidene fremstår med mye ufagmessig utførelse.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:250 fall på gulv og 2mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en enkel test av overflatene. Overflatene fremstår med hulrom under gulvfliser, samt sprekker i fuger.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble registrert hulrom under gulvfliser gjennomgående på flere fliser i gulvet.

Det er ukjent hva som er årsaken til hulrommet under flisene, men mulige årsaker kan være for lite bearbeiding av flis ned i flislimet, slipp mellom lim og underlag eller mellom sparkelsjikt og underlag m.m.

Det er også en god mulighet for at bjelkelaget under flisene ikke ble tilstrekkelig forsterket før gulvet og flisene ble montert. Dette gjør at det kan oppstå sprekker i fugene mellom flisene.

Hulrom under gulvflis kan føre til at flisen knekker ved høy belastning.

Manglende fall antas å komme fra at gulvet ble støpt ufagmessig, og vil føre til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de aktuelle flisene fjernes og det må legges nytt heldekkende flislim under ny flis. Det må presiseres at en stor andel våtrom har hulrom under enkelte fliser, og at dette sjeldent utbedres. Gulvet må også rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk, samt at bjelkelaget i underliggende konstruksjoner må vurderes/å mulig forsterkes.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Fliser på veggene.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker i fuger eller fliser eller andre skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Takess i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membranen er fra 2006.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke påvist 15mm oppkant på membran over ferdig gulv. Dette gjør at eventuelle lekkasjer kan føre til at vann renner over terskel.

Det må nevnes at sannsynligheten for at vannet renner over terskelen er liten, da det ikke er motfall på gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran, og membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran og gulv legges på nytt.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

Det ble observert uttak for montering av bidè ved siden av frittstående toalett.

Hjemmelshaver opplyser at dette ikke har vært montert i dems eie, men antas å fungere.

**TG 1****Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte på vegg og spalte under dør for tilluft.

**TG 1****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil på vegg. Frittstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett stående i hjørnet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik. Det må nevnes at dusjkabinettet fremstår slitt og må påregnes utskifting i tiden som kommer.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

## Vaskerom Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet ble oppbygget av egenarbeid og noe dugnad mellom 2018-2023. Det blir videre informert om at det har blitt brukt rørlegger og elektriker ved arbeider som krever dette. Dokumentasjon på dette foreligger.

Vaskerommet er ikke ferdigstilt på befaringsdagen, da det mangler dør og lister rundt dør og vindu.

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles over 1:200 fall på gulv og 10mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i rom uten dusjsone. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i god stand.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Sokkelflis med våtromspanel på vegg.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

**Overflater - Himling**

Malt gips og spiler i himling.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membranen er fra 2018.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på faglig utførelse av membran er fremvist.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

TG 1

**Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte på vegg.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med slette fronter og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i innredningen. Det er plassert varmtvannsbereder i hjørnet og fordelerskap på vegg. Det er opplegg for å montere frittstående toalett langs vegg, men dette har ikke blitt utført. Hjemmelshaver forklarer at dette vil bli ferdigstilt før salg.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i noen våtsoner, da alle våtsoner er i vegger mot grunnen. Det ble derfor utført fuktmålinger i vegg som er åpen mot kjelleren og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

**Toalett (ikke våtrom) 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 3

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver opplyser at toalettrommet ble pusset opp i 2006 av tidligere hjemmelshaver. Hjemmelshaver opplyser at disse arbeidene fremstår med mye ufagmessig utførelse.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv og sluk av plast montert i rommet. Det er ikke fremvist dokumentert utførelse av membran på gulv. Det er målt ca 1:250 fall på gulv, samt ca 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall til sluk i rom med sluk.

**Årsak / Konsekvens:**

Gulvet anses ikke med tilfredsstillende fall til sluk, samt at gulvet ikke har dokumentert utførelse på membran under flisene. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke vil føres til sluk, samt at det er ukjent om gulvet har tilstrekkelig vanntett sjikt.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives og det må støpes tilfredsstillende fall til sluk med dokumentert utførelse på tettesjiktet.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Fliser på vegger. Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker i fuger eller fliser eller andre skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Takess i himling. Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Ventilasjon**

Rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk med tilluft fra luftespalte under dørblad.

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Innredning av servant med 1 greps blandebatteri og frittstående toalett stående i hjørnet. Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.



**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver opplyser om at kjøkkeninnredningen ble montert i 2023.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Laminat på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

Det registreres stedvis mindre knirk i gulvet.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malt panelplater på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Panel i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**TG 1****Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

**TG 1****Innredning**

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg.

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

**TG 1****Tekniske installasjoner**

Det registreres komfyrvakt over platetopp. Det er fremvist samsvarserklæring for montering av komfyrvakten.

Det anbefales at det etableres vannstopper med sensor under sokkel/i vaskeskap.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Etasjeskiller**

Etasjeskiller av tre.

Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår). Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik &lt;12 mm. Totalt avvik &lt;17 mm.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble avdekket over 10 mm lokal høydeforskjell og over 15 mm total høydeforskjell i utvalgte rom. Når gulv har planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

**Anbefalt 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.

TG IU

**Gulv på grunn**

Gulv på grunn av betong. Gulv på grunn ble ikke vurdert da gulv i kjelleren ikke var støpt på befaringsdagen. Hjemmelshaver forklarer at gulvet skal støpes før salg.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

## Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at trappen fra 1. etasje til 2. etasje ble pusset og beiset i 2023.

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", så anses derfor behagelig å gå i.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er observert manglende håndløper mot vegg i trappen. Årsaken til manglende rekkverk er at det ikke var vanlig med rekkverk på begge sider i trapper når trappen ble montert (1953).

Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav.

For å hindre alvorlige fallulykker er håndløper et av de viktigste virkemidlene:

Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lysåpning, rekkverk og håndløper utbedres iht. dagens forskriftskrav..

Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

**TG 2****Kjellertrapp**

Innvendig kjellertrapp var ikke i bruk på befaringdagen. Dette på grunn av at den har blitt demontert og hengt opp i himlingen, slik at støping av kjellergulv skal være mulig å utføre uten og skade trappen.

Innvendig trapp mangler håndlist på en side. Det er observert små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Hjemmelshaver forklarer at denne trappen vil bli montert før salg.

**Årsak / Konsekvens:**

For å hindre alvorlige fallulykker er rekkverk/håndløpere et av de viktigste virkemidlene.

Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen.

**Anbefalt tiltak:**

Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre håndløper/rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen registrerte avvik eller anmerkninger på bruksenheten fra Halden kommune.

Sist utførte tilsyn ble utført 30.11.2022.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

Takstmannen har ikke kontrollert pipa. Dette gjøres av brann- og feiervesenet.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Ildsteder**

Ildsted i 1. etasje fra 2006 og har tilfredsstillende avstand til brennbar materiale.

Ildsted i 2. etasje fra antatt 1953 og har tilfredsstillende avstand til brennbar materiale med unntak av manglende ildfast plate på gulv i fremkant av ildsted. Hjemmelshaver forklarer at tilstanden til ildstedet i 2. etasje er ukjent, og kan derfor ikke anbefale at denne brukes uten at det har blitt foretatt tilsyn fra brannvesenet. Dette på grunnlag av høy alder.

**Årsak / Konsekvens:**

Under peis skal golv av brennbar materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

**Anbefalt tiltak:**

Det må monteres ildfast plate på gulv i fremkant av ildsted i 2. etasje om avviket skal lukkes.

**TG 1****Skorsteiner inne i huset**

Skorstein av teglstein inne i boligen har ingen vesentlige synlige sprekker på befaringdagen.

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:  
Magne Lindhjem  
Opprettet: 08.08.2024  
Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS  
Foretaksnr.: 924756373  
Adresse: Mørkfossveien 133  
1860 Tregstad  
E-post: magne@smaatakst.no  
Telefon: 95001069



### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Beskrivelse

Uinnredet kaldt loft med sponplater på gulv med tilgang fra luke i gang 2. etasje. Det er ca. 25 m<sup>2</sup> gulvareal til lagring. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Uinnredet kaldt loft uten gangbart gulv i 1. etasje. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som tørt og fint under befaringen.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

##### Dagslysflate

Rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til dagslysflate i henhold til dagens forskrift

##### Takhøyde

Rom for varig opphold tilfredsstillende kravene til takhøyde i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Radon

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

Hjemmelshaver forklarer at når det ble lagt fuktigere mot grunnen i kjelleren, med unntak av under badet, så ble det lagt radonsperre kombinert med fuktsperren. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet, men man kan anse at det ikke er noen radonproblematikk i boligen.

##### Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

##### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.



**Geologiske forhold**

NS 3600 - Pkt. 22

**Vurdering / Avvik**

TG 0

**Skredfare**

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan og NGU skredsonkart.

TG 0

**Flomfare**

Boligen ligger ikke i risikoområde for flom i henhold til kommunedelsplan og NVEs flomsonkart.

**Andre rom (eksklusive spesialrom) 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 4

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver forklarer at 1. etasje ble renoveret i 2006 og i 2023. Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Overflater - Gulv**

Laminat og clickvinyl på gulv i øvrige rom. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**Årsak / Konsekvens:**

Det har blitt registrert stedvis noe knirk rundt på gulvet. Årsaken til knirken kan

sees i sammenheng med lokale skjevheter i etasjeskillene over 10 mm. Den vanligste årsaken til knirk i gulv, er krymping i gulvbjelker. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.

Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/ bjelkene.

**Anbefalt tiltak:**

Se tiltak under «Etasjeskiller og gulv på grunn».

TG 1

**Overflater - Vegger**

Smartpanel på vegger. Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

**Overflater - Himling**

Panel og malte overflater i himlinger. Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Det er 2 stk lufteluke i gang og ellers er det ingen ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer i etasjen.

**Årsak / Konsekvens:**

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

**Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 4

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver forklarer at 2. etasje ble renoveret i 2006 og i 2023. Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Overflater - Gulv**

Parkett og laminat på gulv i øvrige rom. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert på soverom i 2. etasje at parkettgulvet ikke er lagt tilstrekkelig forbandt. Dette kan føre til at sprekker oppstår i skjøter i gulvet.

Det har også blitt registrert knirk stedvis rundt på gulvet. Årsaken til knirken kan sees i sammenheng med lokale skjevheter i etasjeskillene over 10 mm.

Den vanligste årsaken til knirk i gulv, er krymping i gulvbjelker. Knirk kan også oppstå mellom gulvbord eller parkettstaver, eventuelt i ulimt not- og fjær forbindelser mellom plater dersom profilene ikke passer godt sammen.

Når gulvet knirker, skyldes det som regel av at to materialer gnisser mot hverandre. Det skjer når gulvet ikke ligger fullkomment fast; da gir det seg når du trækker på det, og da kan gulvet gnisse mot selve undergulvet/ bjelkene.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man legge gulvet på soverommet forbandt, samt se tiltak under «Etasjeskiller og gulv på grunnen».

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malte slette flater og panel på vegger. Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstsenter  
Takstingenior J. Holm-Johansen

### TG 1

#### Overflater - Himling

Panel, takess og malte slette overflater i himlinger.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

### TG 2

#### Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ingen ventilasjon i etasjen annet enn åpningsbare vinduer.

#### Årsak / Konsekvens:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av etasjen, da dårlig eller mangelfull ventilasjon i boligen kunne skape kondensproblematikk.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventilatorer i veggene i alle rom.

## Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

### Vurdering / Avvik

#### Bod på soverom 2. etasje

Bod i soverom på 2,5 m<sup>2</sup>. Oppbygget av heltre gulvbord, panel på vegg og panel i himling.

#### Garasje

Bruksareal 18,9 m<sup>2</sup>. Byggeår 1953. Det er inngang til garasjen via garasjeport og via kjelleren.

Det er montert elbillader i garasjen.

Gulv blir støpt før salg.

#### Grunnmur:

Grunnmur av støpt betong og betong på gulv.

#### Vindu, dører og porter:

Vinduer fra 1953.

#### Leddport med elektrisk styring.

Innkjøringsmål ca. (b x h x l) 2,48 m x 2,04 m x 5,3 m.

#### Yttervegg:

Pusset betong.

#### Takkonstruksjon:

Støpt betong med takterrasse.

Den elektriske styringen til leddporten fungerte ikke på befaringsdagen. Hjemmelshaver forklarer at denne aldri har fungert og må skiftes ut.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**

Rør-i-rør system i hele boligen. Fordelerskap plassert på vaskerom i kjeller med brutt avløp til sluk.

Hovedstoppekran er plassert i øvrige rom i kjeller og er funksjonstestet ok.

TG 1

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør i hele boligen av plast. Det er montert lufting av avløpsanlegget over yttertak. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

TG 1

**Varmtvannsbereder**

Høiax varmtvannsbereder fra 2017 på 200 liter med tilfredsstillende el-tilkobling og lekkasjesikring stående på vaskerom.

TG 1

**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Luft-til-luft varmepumpe fra 2014 stående på vegg i stue. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet.

Fremstår i god stand. Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført service på varmepumpen i 2022.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

## OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygnings sakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1953	Det har blitt utført store endringer av el-anlegget i 2006 og 2023, men det er fremdeles deler av anlegget i kjelleren som er fra byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Hjemmelshaver opplyser at han selv har trekt en del el-kabler selv, men det har alltid kommet en elektriker og kontrollert arbeidet og skrevet samsvarserklæring på de utførte arbeidene.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er fremvist flere samsvarserklæringer på de elektriske arbeidene som har blitt utført. Se dokumentkontroll for ytterligere beskrivelser.



## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakt.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstsenter  
Takstingeniar J. Holm-Johansen

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2021	Det har blitt utført en kontroll som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrolltidspunktet og det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser han ikke opplever at sikringene løses ut ved normal bruk.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i elanlegget som han er kjent med.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Kursfortegnelse i sikringsskap samsvarer med alle sikringer i sikringsskapet.

### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet. Her ble det funnet kabler som henger fra himling i kjeller. Hjemmelshaver forklarer at dette er tiltenkt fjernet/festet, men har ikke blitt utført enda pga stopp i arbeid i kjelleren.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er fremlagt dokumentasjon på varmekabler på bad i kjeller, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler på toalettrom 1. etasje eller bad 2. etasje.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.

# Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstcenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da øvrige rom i kjelleren har el-anlegg fra byggeår.

## Vurdering / Avvik

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

230V IT anlegg. Sikringssskap i 2. etasje med hovedsikring og AMS måler, og sikringssskap i 1. etasje med automatsikringer til ellers i boligen.

Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler annet enn at deler av kablene i øvrige rom i kjeller henger løst. Hjemmelshaver forklarer at kjelleren var tiltenkt ombygget til rom for varig opphold og at el-anlegget skulle skiftes ut i denne prosessen. Men arbeidene ble avbrutt da hjemmelshaver heller valgte å selge.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Brannstige fra soverom mot syd.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

#### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

**Vurdering / Avvik****Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**

Det ble gjennomført en enkel undersøkelse av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble de branntekniske forholdene rundt branncelleinnendig, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Her ble det ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Eier er forpliktet i henhold til forskrifter, at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Dette er ikke kontrollert av takstmannen.

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

**Bygning**

Eiendommen er tinglyst, men mangler midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer ikke med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.

Dette gjelder ved at hele boligen fremstår speilvendt i forhold til godkjente tegninger.

I 1. etasje så har soverom blitt ombygd til TV-stue med åpen løsning mot stue og bad har blitt ombygd til toalettrom.

I 2. etasje har kjøkken og bad blitt ombygd til et stort bad og stue har blitt ombygd til soverom.

I kjeller har vaskerommet blitt flyttet bak trappen og ellers alle rominndelinger fjernet. Garasjen er ikke tegnet inn, men antas at ikke er behov for å søke inn da den er under 15 m<sup>2</sup> utenfor opprinnelig størrelse på bolig.

Tilbygget som fungerer som inngangsparti/entre er bygget med dør på siden istedenfor dør mot veien.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Furuboveien 7

1786 Halden

Gnr.: 98 Bnr.: 530

Bygningsansvarlig:

Magne Lindhjem

Opprettet: 08.08.2024

Utskrift: 08.08.2024

Smaalenene Takst AS

Foretaksnr.: 924756373

Adresse: Markfossveien 133

1860 Trøgstad

E-post: magne@smaatakst.no

Telefon: 95001069



Smaalenene takstsenter  
Takstingeniør J. Holm-Johansen

## Signatur

### Signatur

Trøgstad - 08.08.2024

Sted - Dato

*Magne Lindhjem*

MAGNE LINDHJEM



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240083	
<b>Selger 1 navn</b>	
Patrick Dybedal Svendsen	
<b>Gateadresse</b>	
Furuboveien 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1786
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	7165720

Document reference: 1101240083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var en lekkasje på avløpsrørene i vegg til vaskemaskin rundt 2018. Dette ble utbedret ved at himling i kjøkken ble skiftet isolasjon i og lagt ny panel. Avløpsrørene som går i himlingen ble også utbedret.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje ble bygget av tidligere eier av boligen i 2006. Det har blitt avdekket manglende fall på gulv, og det er ukjent om membran lagt fagmessig. Det må nevnes at begge rommene er i daglig bruk uten at det er tegn til noen lekkasjer. Ellers er vaskerom i kjeller blitt oppgradert ved egeninnsats/dugnad. Her har det blitt lagt frem dokumentasjon på fagmessig utførelse.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

På bad og toalettrom ble membran fornyet i 2006 av tidligere eier. På vaskerommet i kjeller ble membran lagt i 2020.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har forklart at de hadde noe manglende lufting på loft, som gjorde at det oppsto kondens. Dette ble utbedret med å montere større ventilert i gavlene. Det har ikke vært noe fukt eller kondensproblemer på loftet etter det.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er en sprekk i grunnmuren ved kjellertrappen. Denne har vært der så lenge jeg har bodd i boligen.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv trekt noen kabler på kjøkken og på vaskerom og så har elektriker koblet og sett over el-anlegget. Ellers har det vært elektriker som har montert resterende i boligen.

Arbeid utført av

Optimal Elektro, Elektrikertjenesten og el-smart installasjon.

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, sentralfy, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse 2021
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det er 2 stk ladebokser for elbil tilhørende boligen. Er plassert i garasje og den andre er plassert på yttervegg ved parkeringsplass. Begge disse er montert av elektriker.
- 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 Det antas at mesteparten av arbeidet som ble utført i 2006 av tidligere eier er utført av ufaglærte. Ellers har rørinstallasjoner utført av Comfort F. Jørgensen i mitt eie.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Taket ble skiftet ut i 2006. Her har Blikkenslager Granstrøm utført blikkarbeidene på taket. Ellers tror jeg taket er utført av ufaglærte.  
 Arbeid utført av Blikkenslager Granstrøm
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Boligen er opprinnelig en tomannsbolig som har blitt ombygd til enebolig. Dette ble utført i 2006 av tidligere eier.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Fikk nabovarsel tidlig i 2023 om bygging av bolig på tomten som det er plassert en garasje på at det skulle bygges en bolig der. Nå ligger tomten ute til salgs, så det antas at det ikke skal bygges noe der enda.
- 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  
 Beskrivelse Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest fra da boligen ble bygget i 1953. Det foreligger byggemelding for tilbygget/inngangspartiet.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det er innhentet en tilstandsvurdering tilhørende boligen. Det er ingen skader i boligen, så det foreligger ingen målinger eller andre rapporter til boligen.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja





## Tilleggs kommentar

De fleste vinduene i boligen ble skiftet som dugnadsarbeid i 2018.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Dybedal Svendsen	83cfbb40e45fa4e5414cd2b1 a2c20289cd568f69	11.08.2024 07:34:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240083

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	530	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Furuboveien 7, 1786 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	11 025,00 kr
Eiendomsskatt	2 987,09 kr
Feiing	1 225,00 kr
Renovasjon	6 490,16 kr
Vann	6 842,52 kr
<b>Sum</b>	<b>28 569,77 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2146200 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 439,00 kr	1 719,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	0 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	0,00 kr	2 104,93 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	612,50 kr	1/1	0 %	1 225,00 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	488,66 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	2 917,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	0 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	3 150,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,52 kr	1/1	0 %	9 503,75 kr	4 751,88 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	0 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	2 450,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>25 773,06 kr</b>	<b>18 722,12 kr</b>

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

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

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.08.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	530	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

<b>BruksenhetId</b>	237841534	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145018331	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Furuboveien 7, 1786 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237841534.			

<b>BruksenhetId</b>	237841533	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145018331	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Furuboveien 7, 1786 HALDEN

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Aduro A/S	Asgård
2 etasje	Ukjent	Eidsfos Verk	Eidsfoss Verk 172

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.11.2022	Tilsyn	30.11.2022	Etterkontroll



## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237841533*

### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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: 19.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	530	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Furuboveien 7, 1786 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.

<b>Id</b>	G-KPLAN
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 889 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> BA30</p>



Halden kommune

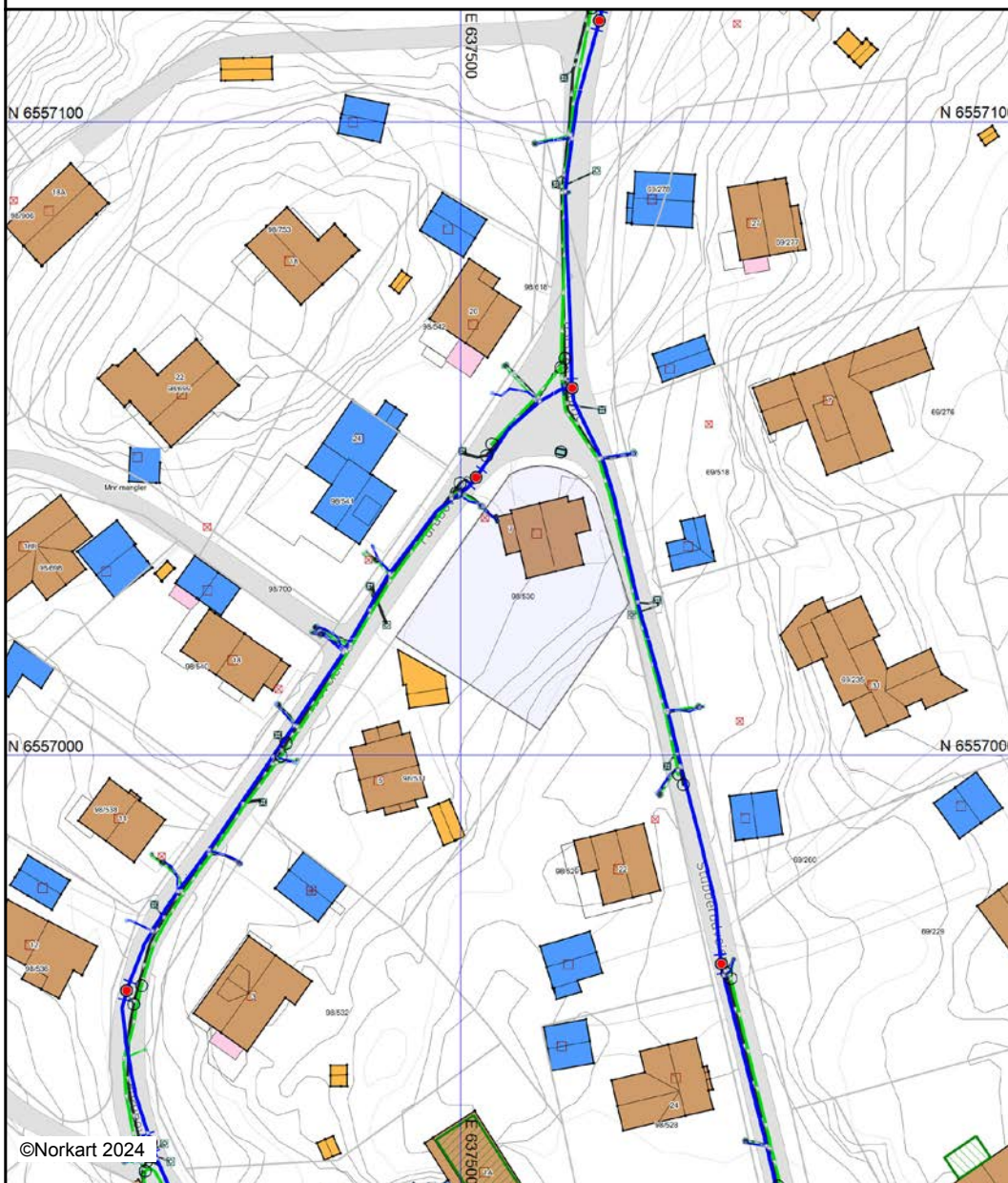
## Ledningskart

Eiendom: 98/530  
Adresse: Furuboveien 7  
Dato: 19.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.06.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	530	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Furuboveien 7, 1786 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

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

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt nr. 4	Beregnet areal	888.9
Etablert dato	22.08.1951	Historisk oppgitt areal	918
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	98/530
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	98/530
Endre egenskaper Annen forretningstype	08.10.2018 08.10.2018			98/530
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	15.03.2018 15.03.2018			0101-Mnrmangler, 98/529, 98/530
Skylddeling Skylddeling	22.08.1951			98/526 (-918), 98/530 (918)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557035	637512	0	Ja	888.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENDSEN PATRICK DYBEDAL F180191*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FURUBOVEIEN 7 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Furuboveien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1786 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	208 Grimsrødhøyda	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	2 Hjortsberg		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145018331		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	



**1: Bygning 145018331: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuboveien 7	H0201	98/530	0	0	0	0	
Bolig	Furuboveien 7	H0101	98/530	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0

## Vera Gummesen / Aktiv

---

**Fra:** Elvia AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 20. juni 2024 09:12  
**Til:** Vera Gummesen / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240083 (gjelder saksnummer 5407549)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Furuboveien 7, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Patrick Dybedal Svendsen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.08.2021

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**19. juni 2024 kl. 14:42 skrev Vera Gummesen / Aktiv:**

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101240083	Vera Gummesen	997 95 559	19.06.2024

**Det elektriske anlegget på Furuboveien 7 - gnr. 98, bnr. 530 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Patrick Dybedal Svendsen	Furuboveien 7, 1786 Halden	18.01.1991

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

For Elvia AS  
tilsyn

\_\_\_\_\_  
Sted, dato      Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [vera.gummesen@aktiv.no](mailto:vera.gummesen@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Vera Gummesen  
Eiendomsmegler MNEF  
[vera.gummesen@aktiv.no](mailto:vera.gummesen@aktiv.no)

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/530, Furuboveien 7, 1786 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.08.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

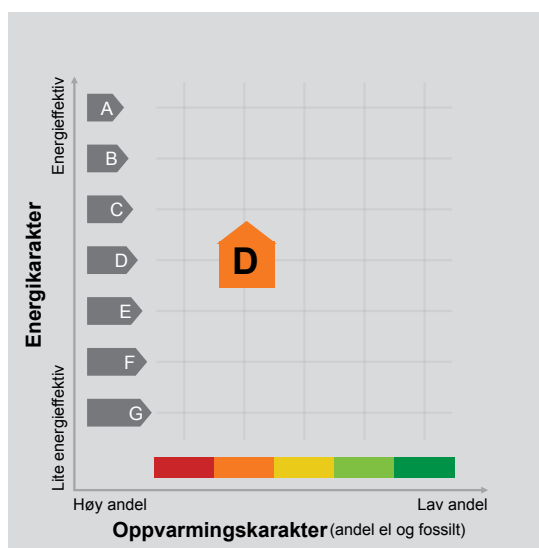
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	172.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.23 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.23 km
Flomfaresoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	05.08.2024	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.08.2024	Ikke funnet	0.41 km
Kvikkleire	05.08.2024	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	05.08.2024	Ikke funnet	131.6 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.71 km
Støysoner	05.08.2024	Ikke funnet	0.25 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.

# ENERGIATTEST

Adresse	Furuboveien 7
Postnummer	1786
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	530
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145018331
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	1ebe1998-b4de-497d-9fed-877032a50177
Dato	17.06.2024
Innmeldt av	PATRICK DYBEDAL SVENDSEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Isolere varmtvannsrør**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	250
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Furuboveien 7  
Postnummer: 1786  
Sted: HALDEN  
Kommune: Halden  
Bolignummer: H0201  
Dato: 17.06.2024 10:16:23  
Energimerkenummer: 1ebe1998-b4de-497d-9fed-877032a50177

Kommunenummer: 3101  
Gårdsnummer: 98  
Bruksnummer: 530  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 145018331

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 8: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertilta

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 16: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 17: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**



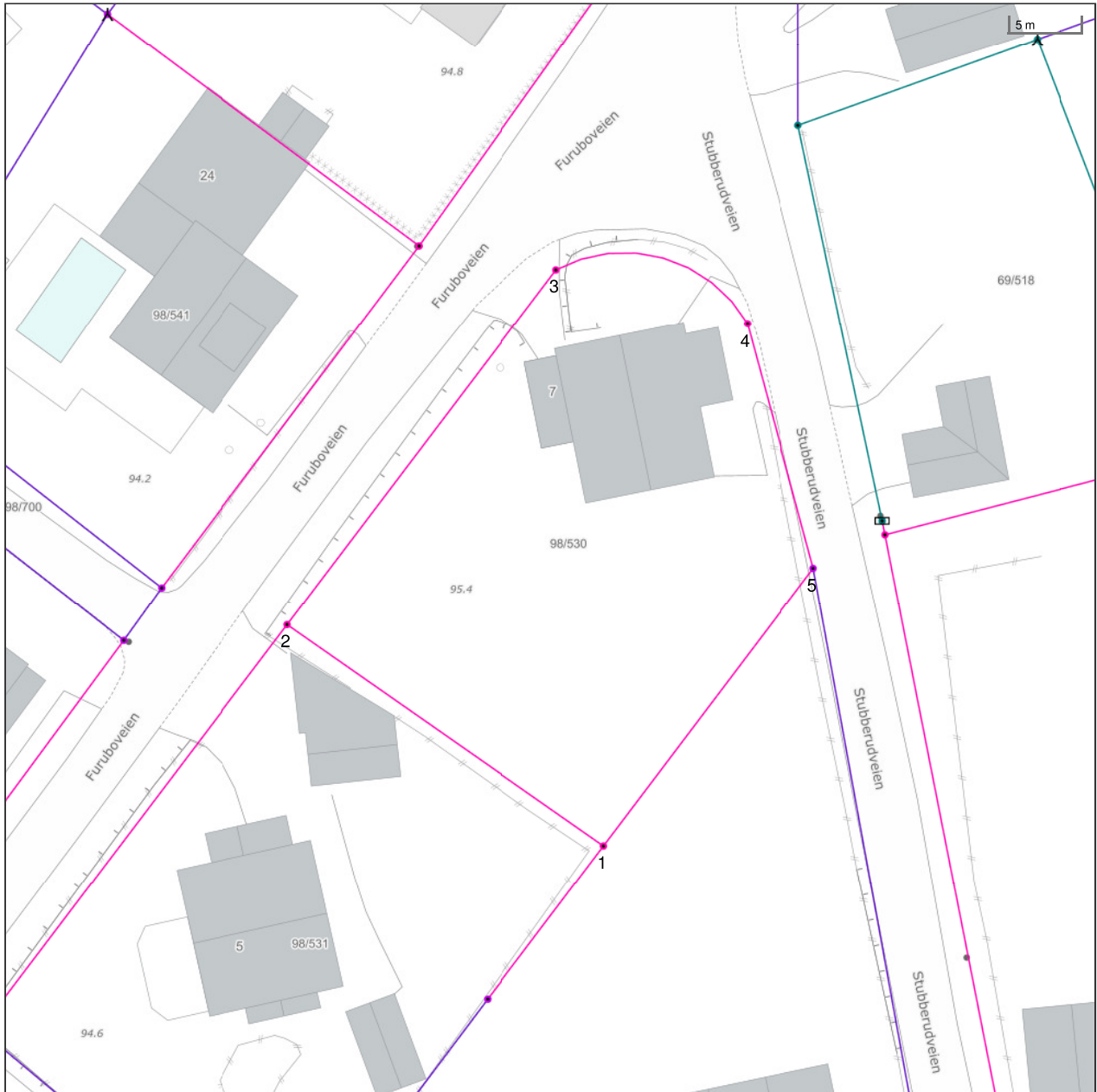
**Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/530//



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

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	888,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6557035	<b>Øst</b>	637512

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557003,98	637512,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,45	
2	6557018,68	637489,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,12	
3	6557044,27	637507,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,29	
4	6557040,97	637521,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,47	9,99
5	6557023,99	637526,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,78	

# Nabolagsprofil

Furuboveien 7 - Nabolaget Grimsrødhøgda-Oskleiva - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Atomveien 6 min 0.4 km  
Linje 35

Halden stasjon 28 min 2 km  
Linje RE20

## Skoler

Gimle skole (1-7 kl.) 15 min 1.2 km  
248 elever, 13 klasser

Os skole (1-7 kl.) 19 min 1.5 km  
241 elever, 15 klasser

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 4 min 2.3 km  
407 elever, 20 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min 1.7 km  
362 elever, 15 klasser

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 3.1 km  
412 elever, 18 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 20 min 1.4 km  
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 9 min 4 km  
400 elever

## Ladepunkt for el-bil

Halden VGS - Østfold fylkeskommune 17 min

Halden Skofabrikken plus 17 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



## Opplevd trygghet

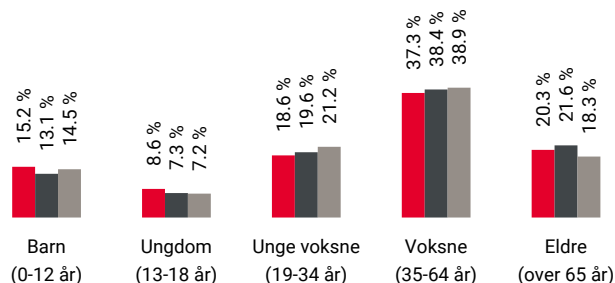
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrødhøgda-Oskleiva	1 027	431
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 20 min 1.5 km  
48 barn

Stenrød barnehage (0-5 år) 24 min 1.8 km  
67 barn

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 25 min 1.8 km  
74 barn

## Dagligvare

Coop Extra Næringsrød 20 min 1.5 km  
Post i butikk, PostNord

Coop Extra Halden 22 min 1.6 km  
Post i butikk



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100



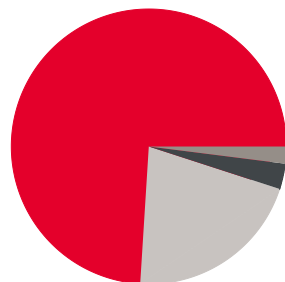
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

Eklund - fotballøkke	13 min
Ballspill	0.8 km
Gimlejordet ballbane	11 min
Ballspill	0.9 km
Mudo Halden	23 min
SKY Fitness Halden	23 min

## Boligmasse

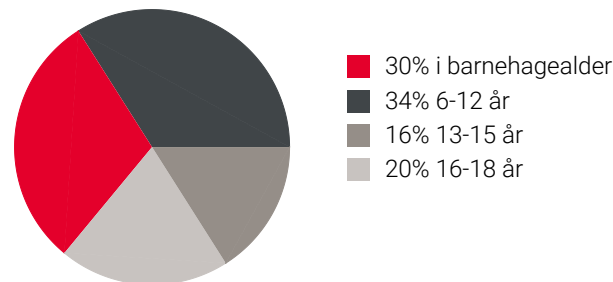


- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 21% annet

## Varer/Tjenester

Tista Senter	28 min
Apotek 1 Svanen Halden	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



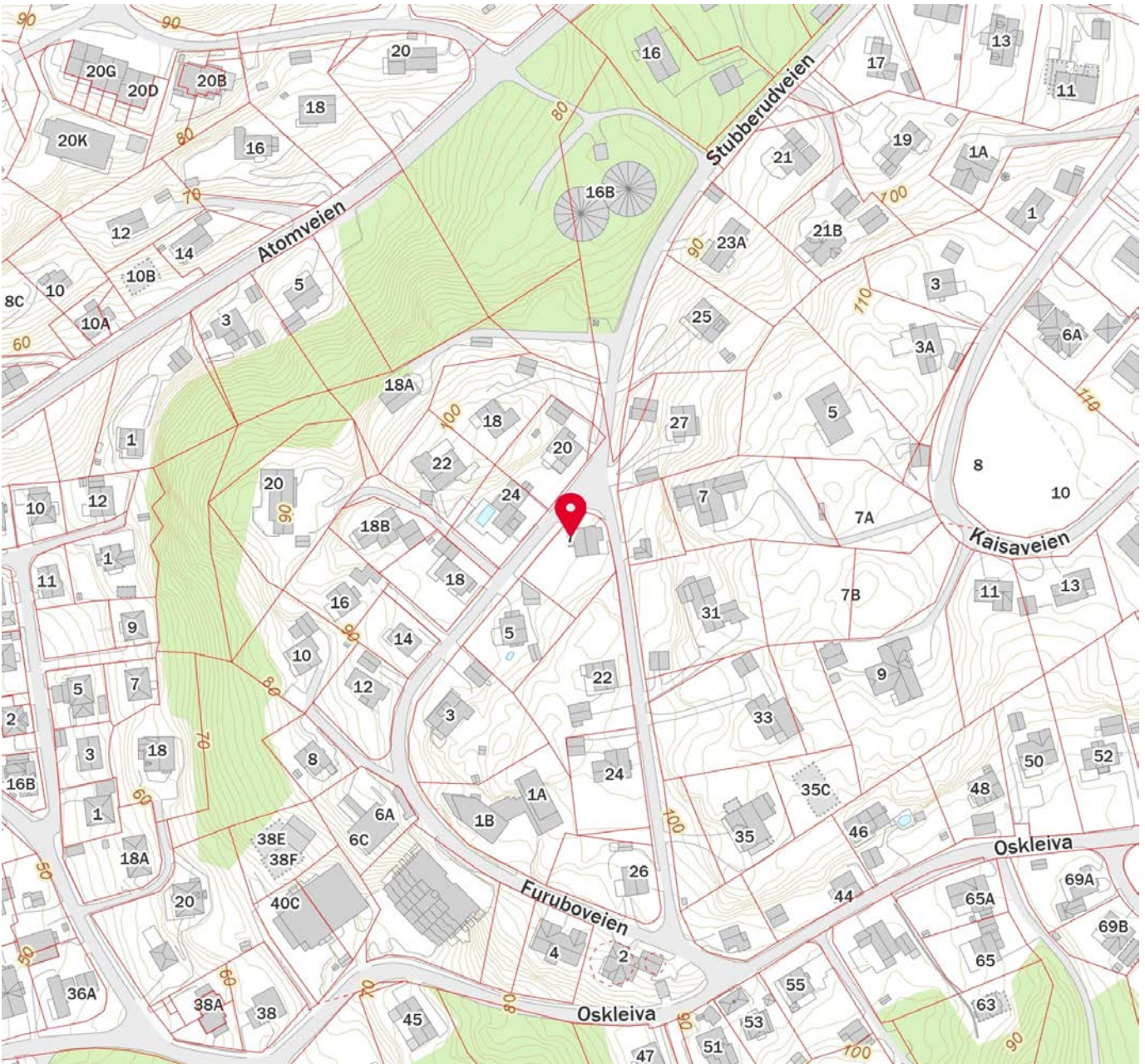
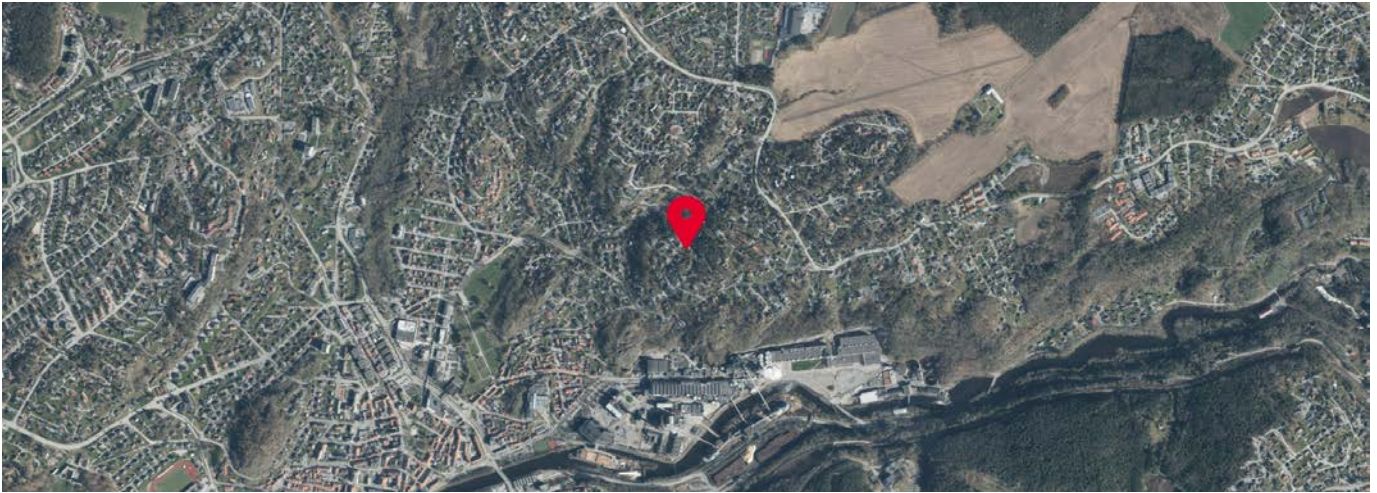
0% 45%

- Grimsrødhøgda-Oskleiva
- Halden
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Furuboveien 7  
1786 HALDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vera Gummesen

**Telefon:** 997 95 559  
**E-post:** vera.gummesen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre