



aktiv.

Ingerfjellveien 75, 1788 HALDEN

**Innholdsrik enebolig med fin  
beliggenhet på Isebakke.**





Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF

## Rita Eng Furuseth

**Mobil** 950 75 158

**E-post** rita.eng@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 050 100,-  
**Selger:** Søndre Østfold Tingrett

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 168/211 kvm  
**Tomtstr.:** 1057.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 115  
**Oppdragsnr.:** 1101240046

# Solrikt med skjermede uteplasser og dobbel garasje

Enebolig beliggende høyt og solrikt i et veletablert og populært boligområde på Isebakke. Herfra er det gangavstand til bla. skole, butikk, og til bademuligheter på Isebakkestranda.

Boligen fremstår som lys og hyggelig, med normalt god standard, og har blandt annet nyere flislagt bad med 2 servanter, badekar, dusjhjørne og veggmontert wc.

Dobbel garasje og gårdsplass med parkeringsmuligheter. Det er innredet separat boenhet i kjelleretasjen, uten intern forbindelse til hoveddelen. Denne er ikke godkjent innredet, og det er uvisst om kjellerne vil kunne godkjennes som egen boenhet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Kommunalinfo .....	88
Områdeanalyse .....	108
Nabolagsprofil .....	121

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 168 m<sup>2</sup>

BRA - e: 43 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 211 m<sup>2</sup>

TBA: 72 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom (ikke godkjent).

1. etasje

BRA-i: 117 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, kontor, 3 soverom, vaskerom, bad og 2 boder.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

24 m<sup>2</sup>

1. etasje

48 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser og platteinger er med som TBA.

Kjellerleilighet er medregnet som BRA-i da den fremstår som en egen boenhet (leiligheten er ikke godkjent).

Arealer er oppmålt med Matterport PRO3 LIDAR 3D kamera/scanner samt lasermåler.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

1057.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er delvis skrånende, og har noen fjell opp i dagen. I tillegg en liten gressplen, naturpreget terreng, og en gruset gårds plass ut mot veien.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde på Isebakke. Barnevennlig beliggenhet i en blindvei, med nærhet til sjøen og ca. 6 km til Halden sentrum. Det er gangavstand til Berg skole, og til bademuligheter på Isebakkestranda. Videre er det opparbeidet gang- og sykkelvei inn til Halden sentrum. Områdets velforening har eget velhus med lekeplass rett i bakkant av huset. Flott turterreng i nærområde, og kort vei ut til E6.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Skolekrets**

Berg barneskole og Rødsberg ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Isebakke og Svinesundveien.

**Bygningssakkyndig**

Takstfag AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen har vegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Isolerglass vinduer i treramme, de fleste byttet i 1. etasje. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er montert kodelås på inngangsdøren. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak med takstoler fra byggeåret. Tilbygget har flatt tak. Taket er tekkt med betongtakstein. Tilbygget har papptekking. Renner, nedløp og beslag i sink og stål.

Terrasse/platting i treverk og betong utenfor hybel og hovedleilighet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.06.24 av Takstfag AS, for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Innhold**

Boligen er oppført over ett plan med kjeller. 1. etasje inneholder entré, 3 soverom, kjøkken/stue med utgang til veranda, bad, vaskerom, kontor og boder.

Kjelleren er innredet med gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom, men ombygging fra kjeller til beboelse er ikke godkjent. Innvendig adkomst mellom 1. etasje og kjeller er fjernet.

## **Standard**

Boligen holder gjennomgående normal god standard, og fremstår som lys og trivelig. Innvendige overflater har hovedsakelig laminatgulv, malte/tapetserte vegger, og malte plater i himlinger.

Boligen er pusset opp innvendig av eier etter kjøp i 2020, med bla. nyere flislagt bad med 2 servanter, badekar, dusjhjørne og veggmontert wc, vaskerom, kjøkken, samt overflater generelt. Del av stue er tatt til kontor, og hoveinngangen er flyttet til siden av huset som vender mot gaten.

Kjeller er også innredet av eier etter kjøp i 2020, men det er ikke søkt om bruksendring fra kjeller til beboelse.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Tak er tekket med betongtakstein. Tilbygg har papptekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er noe utglidning av takstein i gradrenner. Manglede beslag og ferdigstilling av papp tekking på tilbygg (kjeller).

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det må beregnes ferdigstilling av taktekking på tilbygg. Det må beregnes omlegging av taktekking og undertak, noe forhøyd risiko da loft ikke er tilgjengelig for inspeksjon av under tak og rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat : Over 300 000



#### Nedløp og beslag, TG2

Renner, nedløp og beslag i stål og sink. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler beslag mellom tilbygg og yttervegg. Det mangler beslag på vinduer og dører. Noe drypp lekkasjer i takrenner. Mangler takrenner på tilbygg.

Tiltak

- Manglende beslag og takrenner må monteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- På tilbygget i kjelleren er det en del manglende ferdigstilling. Det er noe manglende musesikring av panel.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må beregnes noe ferdigstilling rundt tilbygg, utbedre råte i søyler til takutstikk og sprett råte i nedkant av kledning og vindskyer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Vinduer, TG2

Isolerglass vinduer i trerammer. de fleste byttet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er svartsopp i mellom glass i vindu i kjeller. Det er et forblendet vindu i boden åpent utvendig.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må tettes yttervegg i vindus åpning der vindu er fjernet. Det må beregnes en del ferdigstilles rundt vinduer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er montert kodelås på inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Inngangspartiet er flyttet. Den gamle inngangsdøren er fremdeles montert. Håndtaket på denne er fjernet. Terrassedøren på kjøkken er fra byggeår. Den er slitt og har løst håndtak. Terrassedøren til hybelen i kjelleren har løst håndtak og tar i karm.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Den gamle døren må beregnes fjernet. Terrassedøren må skiftes. Ferdigstillelse rundt dører må beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendig

##### Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Mdf-panel på tak og vegger i noen kjellerrom. I bod/teknisk rom er det åpent bindingsverk. I kjelleren er det varmekabler under laminat i stue/kjøkken, gang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er merkbar luft under laminatgulv og terskler. Knirk registrert. Noe merker på malte overflater. Noe svelling i laminat. I kjelleren er det synlige sparkelskjøter og ujevn maling. Noe trapping mellom rom. Overflater bærer preg av ufaglært arbeid. Det er noe manglende ferdigstillelse i hele boligen.

Tiltak

- Det bør beregnes noe ferdigstillelse.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Radon, TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved utleie er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat : Under 10 000



#### Rom Under Terreng, TG2

Kjelleren er i leca, innvendig utforet. Det er montert en avfukter i stue/kjøkken. Det ble hullborret fra det ene soverommet i vegg under terreng. Synlig blå dreenspapp inn mot grunnmur. Det ble målt 12 vekt% fukt i bunnsvill. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av mugg, råte og sopp. RH (relativ fuktighet) på 45% målt i utforet vegg.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- AKSEPTABELT - vektprosent i treverk 12 -15 % - RH (relativ luftfuktighet) 60 - 75 % - brukbare forhold for: Rust.

Tiltak

- Det må etableres bedre ventilering av kjeller.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Krypkjeller, TG2

Det er tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur under terrassen. Stubbloft med asfaltplater og impregnerte bord i skjøter. Fjellgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er synlige tegn til fuktinndriv. Fukt på fjell og edderkopper. Store åpninger i stubbloft rundt rør gjennomføringer med synlig isolasjon. Fukt verdier vil variere med årstider og nedbørs mengder. Høyt fuktinnhold i inneluft kan gi kondens på kalde overflater, eller kondens inne i konstruksjoner ved luftlekkasjer. Kritisk fukttilstand kan sikrest angis med enheten RF, men for trematerialer kan man også bruke absolutt fuktinnhold, fordi det som regel er klar sammenheng mellom RF og absolutt fuktinnhold i slike materialer. FUKTTILSTAND TØRT - vektprosent i treverk under 12% - RH (relativ luftfuktighet) under 60 % - brukbare forhold for: AKSEPTABELT - vektprosent i treverk 12 -15 % - RH (relativ luftfuktighet) 60 - 75 % - brukbare forhold for: Rust. FUKTIG - vektprosent i treverk 16 - 19% - RH (relativ luftfuktighet) 75 - 85 % - brukbare forhold for: Mugg, stripet borebille. MEGET FUKTIG - vektprosent i treverk 20 -27 % - RH (relativ luftfuktighet) 85 - 100 % - brukbare forhold for: Råte mugg, stripet borebille, råteborebille. VÅTT - vektprosent i treverk over 27% - RH (relativ luftfuktighet) over 100 % - brukbare forhold for: All sopp og skadedyr, kondensering. Kilde Anticimex AS

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Tetting av stubbeloft rundt rørgjennomføringer og løs isolasjon. Bedre ventiler bør vurderes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Malte innedører og malte "låvedører".

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold, TG2

Leietaker informerer om at de har observert noe maur og skjeggkre på bad og i stue.

Vurdering av avvik:

- Maur og skjeggkre i bolighus anses som skadedyr.

Tiltak

- Det må beregnes tiltak mot skadedyr.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er lav takhøyde i dusjnisen. Sprekker i overgang vegg/tak og i overgang gulv/vegg. Det er ujevne fuger og noen sprekte flis.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

- Tak i dusjnisen må fuktsikres. Fuger må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det må etableres oppbrett ved dør på minimum 25mm over topp sluk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er under dusjbunnen. Begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Vannlåsen kan ikke løftes ut av sluket for rengjøring på grunn av dusj kar på gulv er limt til vegger og sitter fast. Det ble målt høye fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må beregnes undersøkelser på høye fukt indikasjoner på vegg/gulv. Dusjkar må løsnes fra vegg slik at det blir til sluk og vannlås for rengjøring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med bunn og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er skader på bunnen i dusjen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har malte plater. Taket er malt. Det er fliser på vegg i dusjnisse og bak badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er sprekker i silikofuger i overgang vegg/gulv og vegg/tak. Sprekker i overgangene mellom flis og tapet på vegg. Det er ukjent om det er membran bak maling på vegger i våtsoner.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må legges membran på vegger og våtsone.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### 1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. I dusjnisen er det rundstein på gulv. Det ble målt opp til 5 mm fall på 1,4 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er synlige vannansamlinger i dusjnisen.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

#### 1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran. Hjelpesluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er trolig ikke membran på vegger.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må etableres membran på vegger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### 1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er noe treg avrenning i sluk i vask.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Sluk og vannlåser bør jevnlig rengjøres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### 1. Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Røret i veggen har fall innover. Det er synlige rennemerker under viften. Sprekker i vegg og løs pappstrimmel.

Tiltak

- Fall på ventilasjonsrør må gå utover.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har malte plater og panel. Taket er malt. Dusjnise har fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er ikke fukt bestandige materialer på vegger.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Det må beregnes fukt beskyttelse i våtsoner og en del ferdigstilling.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### 1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt og det er sokkelfliser på vegger. Elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Det ble målt 15 mm fall fra gulv ved dør og til sluk. Det er ikke terskel med oppbrett av membran ved dør. Fall ved sluk er på 5 mm.

Tiltak

- Det må etableres terskel med membran som ivaretar eventuelt lekkasjevann i rommet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### 1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mansjett synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Det er ikke membran i dør åpninger. Utette rørgjennomføring i benkeskap.

Ubehandlete plater uten membran rundt opplegg til vaskemaskin. Det må beregne større oppgraderinger på vegger.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### 1. Etasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Over vaskemaskin og tørketrommel er det lagt en benkeplate. Det er montert opplegg til dusj på vegg i en nisje. Nisjen har fliser på vegg.

- Det er noe manglende avslutninger bak vaskemaskinen.

Tiltak

- Noe ferdigstillelse må beregnes. Det var begrenset tilgang til dusjnisjen, da denne er i bruk som lager på befaringsdagen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### 1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Kjøkken

Kjeller > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med integrert koketopp og stekeovn. Laminert benkeplate og laminat på vegg over benk. Komfyrvakt er montert. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



- Det er kort avstand mellom koketopp og ventilator. Noe sprekker i skjøt på benkeplaten. Det er noe treg avrenning i kum. Bobling/klukking i rør. Noe motfall på avløpsrøret. Heng og slitasje på fronter av rør. Det er ikke montert fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Noe oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Kjøkken/stue

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Fliser/plater montert på vegg ved benk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er trapping og sprekker i skjøter på benkeplaten. Kjøleskapet er tilkoblet vann. Det er ikke montert reduksjonsventil. Leietaker informerer om at det er en lekkasje under kranen på grovkjøkken. Dette utløser vannstoppen.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Reduksjonsventil bør monteres. Lekkasje bør utbedres. Kjøkkenet bærer preg ufaglært montering og noe manglende avslutninger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør av plast med rør-i-rør system. Hovedstoppekran og fordelerskap er i bod/teknisk rom og på bad i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er mindre lekkasje rundt servantkran på grovkjøkken.

Tiltak

- Det må beregnes gjennomgang av rørlegger og lekkasje må utbedres. Lekkasjesikring

på tekniskrom/bod med utett gulv må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast. Det er montert avløpspumper i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
- Det er to avløpspumper synlig i krypkjeller, stående på bakken inn mot bad i kjellerleilighet, Det er en løs kabel synlig inn på bad fra pumper. Usikkert på hva dette er, trolig alarm til pumper. Noe støy kan høres inn på bad. Det ble registret noe treg avrenning i noen servanter.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- Det må beregnes service på pumper. Rør/kabler må festes og frostsikres. Anbefaler gjennomgang av rørlegger av VVS anlegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i bod/teknisk rom. I hybelen er det montert en 200 liters varmtvannsbereder på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Gulvet i teknisk rom er ikke fuktbestandig. Lekkasjevann kan trekke inn i gulvet før det når sluk.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Gulv må fuktsikres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Tomteforhold

### Drenering, TG2

Det er noe synlig drengsplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er synlig fuktopptrekk langs grunnmur i kjeller.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur av leca, utvendig delvis pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- På tilbygget er det noen synlig isopor. Dette er brannfarlig og må pusses inn.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Forstøtningsmurer, TG2

Det er noen støttemurer på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Terrengforhold, TG2

Skrånende fjelltomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er fall inn mot hybel i krypkjelleren. Eiendommen ligger delvis i et område markert med Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke i kartportalen til NVE og NGU.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Leietaker informerer om at det høsten 2023 var tilbakeslag i krypkjelleren. Det ble gjennomført slamsuging og rengjøring. Tilbakeslaget skjedde pga en rot som hadde vokst inn i et rør.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Det må beregnes utbedringer/bytte av avløps ledninger.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Saltak med takstoler fra byggeår. Tilbygget har flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er ikke tilgang til loft på boligen. Synlig lufting i gesimskasser og ventil i gavl. Det er ikke lufting av takkonstruksjonen på tilbygget.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør monteres luke for inspeksjons muligheter til loft. Lufting og undertak bør undersøkes nærmere. Det er ingen lufting synlig i takkonstruksjon på tilbygg, det må etableres og tak må beregnes åpnet .

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse/platting i treverk og betong utenfor hybel og hovedleilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det mangler rekkverk på terrasse i kjeller og på trapp til terrasse i første etasje. Noe værslitt treverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Vedlikehold må beregnes.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 10-35 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

- Noe merkbare skjevheter, spesielt i stue.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted, TG3

Det er en lecapipe fra byggeår i huset. Helbeslått over tak. Ingen fyringskilder er montert. Feieluke tilgjengelig i kryprom. Det er hentet inn rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2016. Pipen ble sist feiet i 2017. Det er registrert en vedovn montert i stuen i første etasje. Før pipen tas i bruk må det tas et nytt tilsyn. Ny vedovn må monteres av kvalifisert personell og meldes inn til feier.

Vurdering av avvik:

- Pipen er revet/fjernet mellom etasjeskillet mot krypkjeller og himling mot loft. Det er usikkert om pipen er intakt på loft og over tak.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fjerning av pipe er søknadspliktig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad

Ventilasjon, TG3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringssskap med 18 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i bod/teknisk rom. Det er eget sikringssskap med 13 kurser og 32 amp hovedsikring i kjelleren. Det er kun montert en strøm-måler.

Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet

På bakgrunn av en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll.

Kommentar:

Takstmannens kontroll er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Eiendommen er pusset opp etter kjøp i 2020. Det er uvisst når arbeidene var ferdigstilt.

#### **Parkering**

I dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere: Tnglyst avtale med dokumentnr. 6269.

Årsaken til dette er: Avtalen kan ikke leveres av Kartverket.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Strøm.

Det er en lecapipe fra byggeåret i huset, men ingen fyringskilder er montert. Pipen er revet/fjernet mellom etasjeskillet mot krypkjeller og himling mot loft, og det er usikkert om pipen er intakt på loft og over tak. Det må gjøres nærmere undersøkelser/utbedringer, og før pipen tas i bruk må det tas et nytt tilsyn.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

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

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 27 857

### 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.

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.



**Formuesverdi primær**

Kr 714 014

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 713 252

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**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 5, bruksnummer 115 i Halden kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

22.11.2002 - Dokumentnr: 6269 - Erklæring/avtale

Best. om fellesanlegg for TV/radio slettes iflg. brev fra

Halden kommune 17.10.02.

Gjelder denne registerenheten med flere. Dokumentet er forsøkt bestilt, men kan ikke leveres fra Kartverket.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 06.02.1984. Kopi av den midlertidige brukstillatelsen følger vedlagt.

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

Lovlighet:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger tegninger fra en byggetillatelse fra 2021. De fleste ansvarsrettene i byggesaken ble trukket i 2022. Byggetillatelsen gjaldt et påbygg av en etasje, samt et mindre tilbygg. Påbygget er ikke etablert, og tilbygget er ikke ferdigstilt. Det er innredet en separat boenhet i kjelleretasjen. Det er ikke intern forbindelse til etasjen. Leiligheten er ikke godkjent.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Leiligheten i kjelleren er etablert som en selvstendig boenhet. Det er ukjent om krav til brannskille mot hovedleiligheten er ivaretatt.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

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

Det er takhøyder under 2,2 meter i kjelleren.

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.

Garasje

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

Opplysninger om lovlighet er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.02.1984.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan G-104 deler av Isebakke-Fange, med formål bolig/kjørevei (18 kvm)

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt.

**Adgang til utleie**

Hele boligen er per i dag utleid.

Hoveddelen er leid ut for kr 18.000 per mnd. Det foreligger leiekontrakt som utleveres på forespørsel.

Underetasje/kjellerdel er utleid uten kontrakt, og det er husleielovens bestemmelser som gjelder. Leies ut for kr 10 000 per mnd.

Det er iflg eier opprettet depositumskonto for hoveddelen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at denne utleiedelen ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

**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 odelsrett på eiendommen.

# Kontraktgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

## Overtakelse

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

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter



de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor

Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,00))

100 100,- (Omkostninger totalt)

4 050 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 100 100

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper

blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

#### **Boligkjøperforsikring**

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

#### **Meglernes vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

#### **Oppdragsansvarlig**

Rita Eng Furuseth  
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF  
rita.eng@aktiv.no  
Tlf: 950 75 158

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

#### **Ansvarlig megler**

Rita Eng Furuseth  
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF  
rita.eng@aktiv.no  
Tlf: 950 75 158

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

































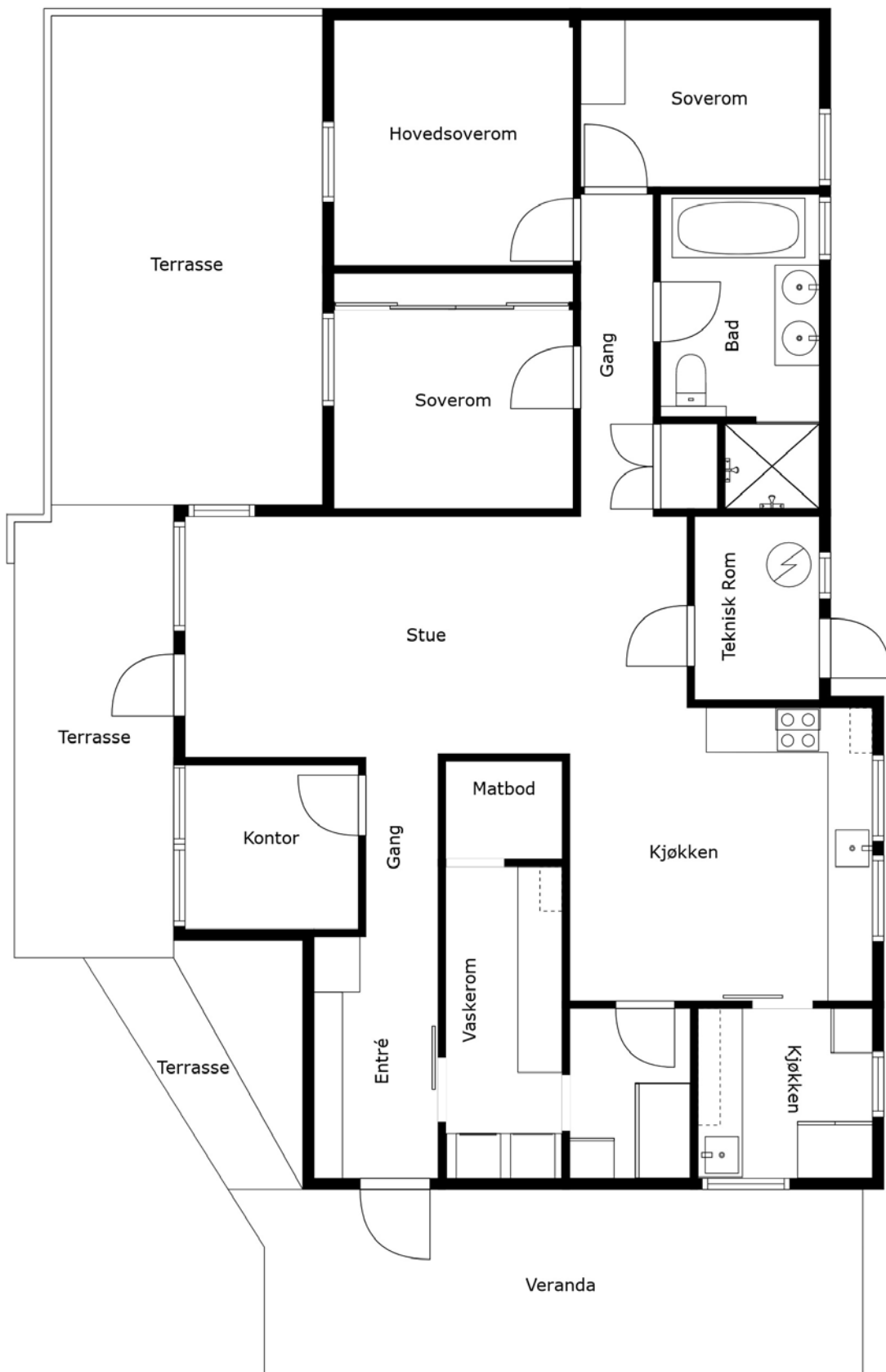












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



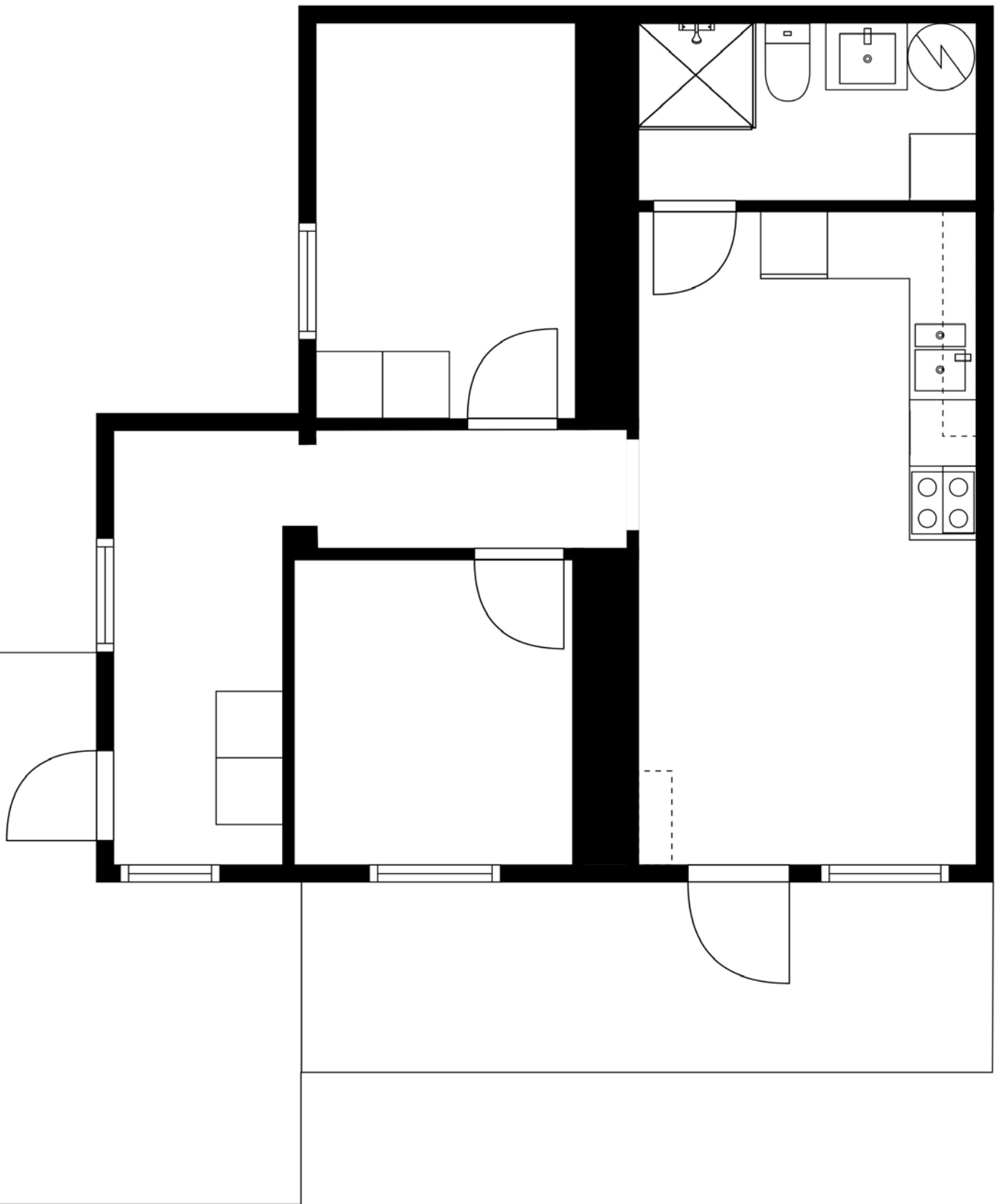












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.













# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Ingerfjellveien 75, 1788 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 5, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 12218-1378

Referansenummer: FT1680

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



**TAKST**  
**FAG AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over ett plan med innredet hybel i kjelleren.  
Det er behov for noe vedlikehold og oppgraderinger.

Det ble gitt en byggetillatelse i 2020. Arbeidene som det er gitt tillatelse til i denne er ikke ferdig.

Det er gjort noen søknadspiktlige arbeider som ikke er godkjent i kommunen.

### Enebolig - Byggeår: 1984

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein. Tilbygg har papptekking.  
Renner, nedløp og beslag i stål og sink.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak med takstoler fra byggeår. Tilbygget har flatt tak.

Isolerglass vinduer i trerammer. de fleste byttet i 1. etasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Det er montert kodelås på inngangsdøren.

Terrasse/platting i treverk og betong utenfor hybel og hovedleilighet.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Mdf-panel på tak og vegger i noen kjellerrom.

I bod/teknisk rom er det åpent bindingsverk.

I kjelleren er det varmekabler under laminat i stue/kjøkken, gang og soverom.

Det er en lecapipe fra byggeår i huset. Helbeslått over tak.

Pipen er fjernet i første etasje.

Ingen fyringskilder er montert. Feieluke tilgjengelig i kryprom.

Det er tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur under terrassen.

Stubbloft med asfaltplater og impregnerte bord i skjøter.

Fjellgrunn.

Malte innedører og malte "låvedører".

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluket er under dusjbunnen. Begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med bunn og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

#### Bad

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er fliser på vegg i dusjnisse og bak badekar.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

I dusjnissen er det rundstein på gulv.

Det ble målt opp til 5 mm fall på 1,4 meter.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Hjelpepluk under badekar.

Rommet har innredning med 2 nedfelte

servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vaskerom

Veggene har malte plater og panel. Taket er malt.

Dusjnisse har fliser på vegg.

Gulvet er flislagt og det er sokkelfliser på vegger.

Elektriske varmekabler i gulv.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Mansjett synlig i sluk.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og

utslagsvask. Over vaskemaskin og tørketrommel

er det lagt en benkeplate.

Det er montert opplegg til dusj på vegg i en nisje.

Nisjen har fliser på vegg.

Det er naturlig ventilering.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybel:

Kjøkkeninnredning med integrert koketopp og stekeovn. Laminert benkeplate og laminat på vegg over benk.

Komfyrvakt er montert.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Hovedleilighet:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp,

stekeovn og vannstoppsystem.

Fliser/plater montert på vegg ved benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast med rør-i-rør system.  
Hovedstoppekran og fordelerskap er i bod/teknisk rom og på bad i hybel.  
Det er avløpsrør av plast. Det er montert avløpspumper i krypkjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i bod/teknisk rom.  
I hybelen er det montert en 200 liters varmtvannsbereder på badet.

Sikringsskap med 18 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i bod/teknisk rom.  
Det er eget sikringsskap med 13 kurser og 32 amp hovedsikring i kjelleren.  
Det er kun montert en strøm-måler.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er noe synlig dreinsplast på grunnmuren.  
Grunnmur av leca, utvendig delvis pusset.  
Det er noen støttemurer på eiendommen.  
Skrånende fjelltomt.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra en byggetillatelse fra 2021. De fleste ansvarsrettene i byggesaken ble trukket i 2022.  
Byggetillatelsen gjaldt et påbygg av en etasje, samt et mindre tilbygg. Påbygget er ikke etablert, og tilbygget er ikke ferdigstilt.

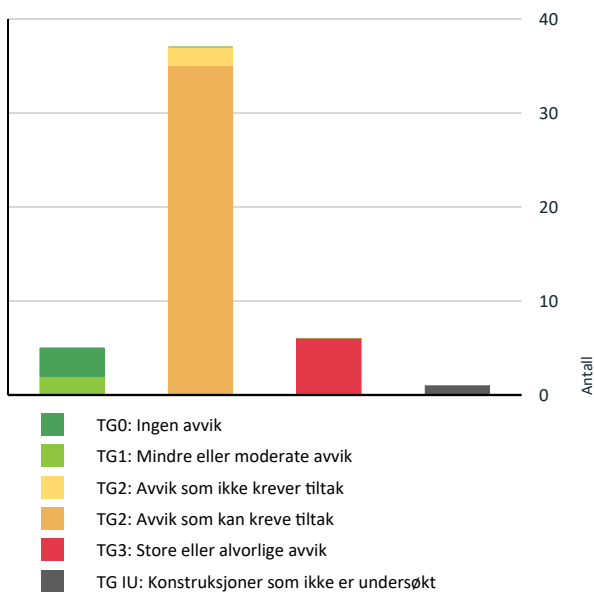
Det er innredet en separat boenhet i kjelleretasjen. Det er ikke intern forbindelse til etasjen. Leiligheten er ikke godkjent.

### Garasje

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

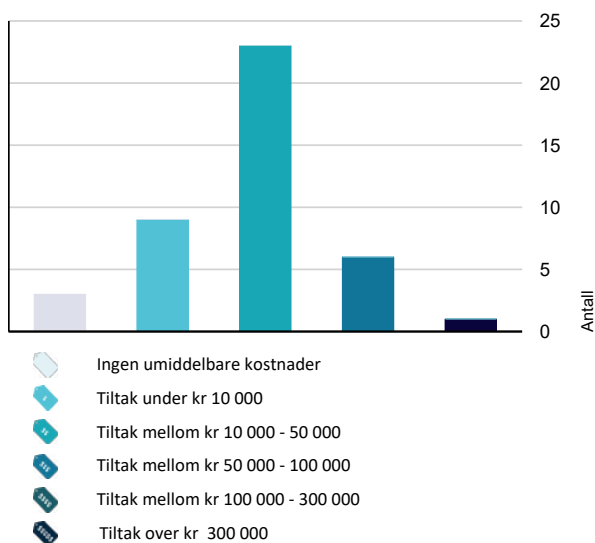
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1984

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Skiftet noen vinduer
2021	Ombygging	Innredet kjeller
2021	Modernisering	Pusset opp bolig innvendig



## UTVENDIG

### 📌 TG 2 Takteking

Tak er teknet med betongtakstein. Tilbygg har papptekking.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er noe utglidning av takstein i gradrenner.

Manglende beslag og ferdigstillelse av papp tekking på tilbygg (kjeller).

#### Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes ferdigstillelse av takteking på tilbygg.

Det må beregnes omlegging av takteking og undertak, noe forhøyd risiko da loft ikke er tilgjengelig for inspeksjon av under tak og rørgjennomføringer.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### 📌 TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål og sink.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler beslag mellom tilbygg og yttervegg. Det mangler beslag på vinduer og dører. Noe drypp lekkasjer i takrenner. Mangler takrenner på tilbygg.

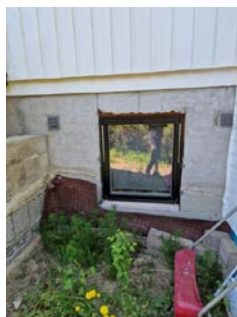
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende beslag og takrenner må monteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På tilbygget i kjelleren er det en del manglende ferdigstillelse. Det er noe manglende musesikring av panel.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må beregnes noe ferdigstillelse rundt tilbygg, utbedre råte i søyler til takstikk og sprett råte i nedkant av kledning og vindskyer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takstoler fra byggeår. Tilbygget har flatt tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke tilgang til loft på boligen. Synlig lufting i gesimskasser og ventil i gavl.

Det er ikke lufting av takkonstruksjonen på tilbygget.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres luke for inspeksjons muligheter til loft.

Lufting og undertak bør undersøkes nærmere.

Det er ingen lufting synlig i takkonstruksjon på tilbygg, det må etableres og tak må beregnes åpnet .

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer i trerammer. de fleste byttet i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Det er svartsopp i mellom glass i vindu i kjeller.

Det er et forblendet vindu i boden åpent utvendig.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må tettes yttervegg i vindus åpning der vindu er fjernet.

Det må beregnes en del ferdigstilles rundt vinduer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er montert kodelås på inngangsdøren.

### Vurdering av avvik:

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

Inngangspartiet er flyttet. Den gamle inngangsdøren er fremdeles montert. Håndtaket på denne er fjernet.

Terrassedøren på kjøkken er fra byggeår. Den er slitt og har løst håndtak. Terrassedøren til hybelen i kjelleren har løst håndtak og tar i karm.

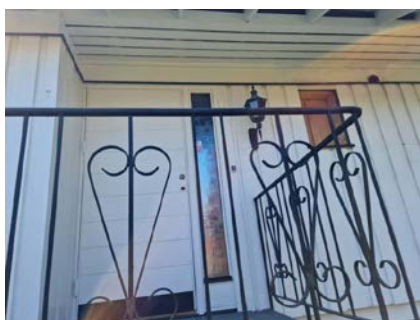
### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Den gamle døren må beregnes fjernet.

Terrassedøren må skiftes. Ferdigstillelse rundt dører må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i treverk og betong utenfor hybel og hovedleilighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk på terrasse i kjeller og på trapp til terrasse i første etasje.

Noe værslitt treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Mdf-panel på tak og vegger i noen kjellerrom. I bod/teknisk rom er det åpent bindingsverk. I kjelleren er det varmekabler under laminat i stue/kjøkken, gang og soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merkbar luft under laminatgulv og terskler. Knirk registrert. Noe merker på malte overflater. Noe svelling i laminat. I kjelleren er det synlige sparkelskjøter og ujevn maling. Noe trapping mellom rom. Overflater bærer preg av ufaglært arbeid. Det er noe manglende ferdigstillelse i hele boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes noe ferdigstillelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 10-35 mm målt i stue og soverom, målt med laser over hele gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe merkbare skjevheter, spesielt i stue.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Gulv på grunn

# Tilstandsrapport

I kjelleren er det støpt betong-gulv.

Det ble målt avvik på 5-10 mm, målt med laser over hele gulvet i stue/kjøkken og soverom.

Det er høydeforskjeller mellom rommene.

## ! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det krav til radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Det er en lecapipe fra byggeår i huset. Helbeslått over tak.

Ingen fyringskilder er montert. Feieluke tilgjengelig i kryprom.

Det er hentet inn rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2016. Pipen ble sist feiet i 2017. Det er registrert en vedovn montert i stuen i første etasje. Før pipen tas i bruk må det tas et nytt tilsyn. Ny vedovn må monteres av kvalifisert personell og meldes inn til feier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er revet/fjernet mellom etasjeskillet mot krypkjeller og himling mot loft. Det er usikkert om pipen er intakt på loft og over tak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fjerning av pipe er søknadspliktig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Kjelleren er i leca, innvendig utforet. Det er montert en avfukter i stue/kjøkken.

Det ble hullborret fra det ene soverommet i vegg under terreng. Synlig blå dreispapp inn mot grunnmur.

Det ble målt 12 vekt% fukt i bunnsvill. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av mugg, råte og sopp.

RH (relativ fuktighet) på 45% målt i utforet vegg.

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

AKSEPTABELT - vektprosent i treverk 12 -15 % - RH (relativ luftfuktighet) 60 - 75 % - brukbare forhold for: Rust.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres bedre ventilering av kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Krypkjeller

Det er tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur under terrassen. Stubbloft med asfaltplater og impregnerte bord i skjøter.

Fjellgrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.



# Tilstandsrapport

Det er synlige tegn til fuktinndriv. Fukt på fjell og edderkopper.  
Store åpninger i stubbloft rundt rør gjennomføringer med synlig isolasjon.  
Fukt verdier vil variere med årstider og nedbørs mengder.

Høyt fuktinnhold i inneluft kan gi kondens på kalde overflater, eller kondens inne i konstruksjoner ved luftlekkasjer. Kritisk fukttilstand kan sikrest angis med enheten RF, men for trematerialer kan man også bruke absolutt fuktinnhold, fordi det som regel er klar sammenheng mellom RF og absolutt fuktinnhold i slike materialer.

## FUKTTILSTAND

**TØRT** - vektprosent i treverk under 12% - RH (relativ luftfuktighet) under 60% - brukbare forhold for:

**AKSEPTABELT** - vektprosent i treverk 12 - 15% - RH (relativ luftfuktighet) 60 - 75% - brukbare forhold for: Rust.

**FUKTIG** - vektprosent i treverk 16 - 19% - RH (relativ luftfuktighet) 75 - 85% - brukbare forhold for: Mugg, stripet borebille.

**MEGET FUKTIG** - vektprosent i treverk 20 - 27% - RH (relativ luftfuktighet) 85 - 100% - brukbare forhold for: Råte mugg, stripet borebille, råteborebille.

**VÅTT** - vektprosent i treverk over 27% - RH (relativ luftfuktighet) over 100% - brukbare forhold for: All sopp og skadedyr, kondensering.

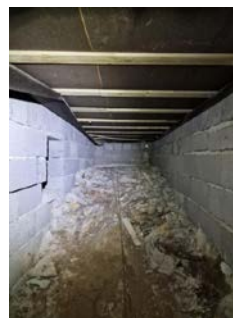
Kilde Anticimex AS

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tetting av stubbeloft rundt rørgjennomføringer og løs isolasjon.  
Bedre ventiler bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige dører

Malte innedører og malte "låvedører".

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Leietaker informerer om at de har observert noe maur og skjeggkre på bad og i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maur og skjeggkre i bolighus anses som skadedyr.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes tiltak mot skadedyr.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er lav takhøyde i dusjnisen.

Sprekker i overgang vegg/tak og i overgang gulv/vegg.

Det er ujevne fuger og noen sprekte flis.

### Konsekvens/tiltak

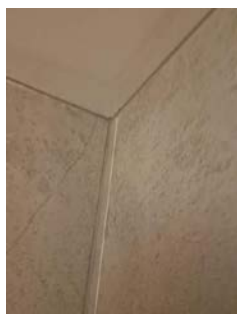
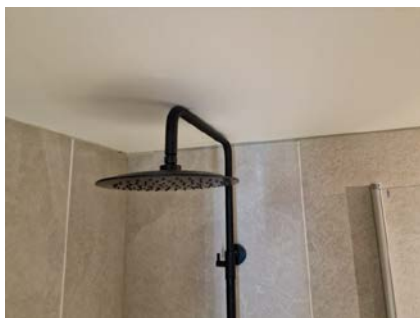
- Membran/tettesjikt må legges.

Tak i dusjnisen må fuktsikres.

Fuger må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det må etableres oppbrett ved dør på minimum 25mm over topp sluk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er under dusjbunnen. Begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Vannlåsen kan ikke løftes ut av sluket for rengjøring på grunn av dusj kar på gulv er limt til vegger og sitter fast.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må beregnes undersøkelser på høye fukt indikasjoner på vegg/gulv. Dusjkar må løsnes fra vegg slik at det blir til sluk og vannlås for rengjøring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med bunn og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er skader på bunnen i dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## KJELLER > BAD

### 🕒 TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJELLER > BAD

### 🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Det er fliser på vegg i dusjnise og bak badekar.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i silikonfuger i overgang vegg/gulv og vegg/tak.  
Sprekker i overgangene mellom flis og tapet på vegg.

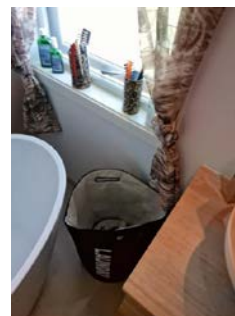
Det er ukjent om det er membran bak maling på vegger i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må legges membran på vegger og våtsoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
I dusjnisen er det rundstein på gulv.  
Det ble målt opp til 5 mm fall på 1,4 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er synlige vannansamlinger i dusjnisen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran. Hjelpesluk under badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er trolig ikke membran på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må etableres membran på vegger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe treg avrenning i sluk i vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Sluk og vannlåser bør jevnlig rengjøres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Røret i vegg har fall innover. Det er synlige rennemerker under viften. Sprekker i vegg og løs pappstrimmel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall på ventilasjonsrør må gå utover.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling i åpen vegg i bod og inn mot våtsonen på badet.  
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og panel. Taket er malt.  
Dusjnische har fliser på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

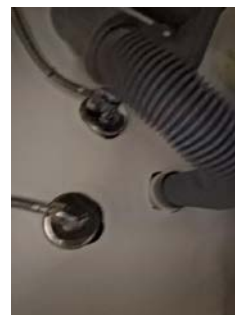
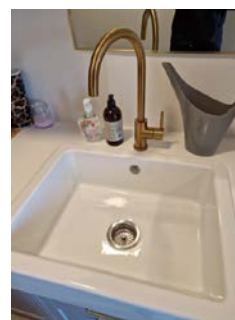
Det er ikke fukt bestandige materialer på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må beregnes fukt beskyttelse i våtsoner og en del ferdigstillelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er sokkelfliser på vegger.  
Elektriske varmekabler i gulv.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt 15 mm fall fra gulv ved dør og til sluk. Det er ikke terskel med oppbrett av membran ved dør.  
Fall ved sluk er på 5 mm.

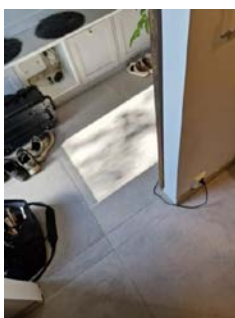
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres terskel med membran som ivaretar eventuelt lekkasjevann i rommet.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mansjett synlig i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det er ikke membran i dør åpninger.

Utette rørgjennomføring i benkeskap. Ubehandlete plater uten membran rundt opplegg til vaskemaskin. Det må beregne større oppgraderinger på vegger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Over vaskemaskin og tørketrommel er det lagt en benkeplate.  
Det er montert opplegg til dusj på vegg i en nisje. Nisjen har fliser på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende avslutninger bak vaskemaskinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe ferdigstilling må beregnes.

Det var begrenset tilgang til dusjnisen, da denne er i bruk som lager på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en direkte våtsone.

## KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med integrert koketopp og stekeovn. Laminert benkeplate og laminat på vegg over benk. Komfyrvakt er montert. Opplegg for oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er kort avstand mellom koketopp og ventilator.

Noe sprekker i skjøt på benkeplaten.

Det er noe treg avrenning i kum. Bobling/klukking i rør. Noe motfall på avløpsrøret.

Heng og slitasje på fronter av rør.

Det er ikke montert fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Noe oppgraderinger må beregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## KJELLER > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Fliser/plater montert på vegg ved benk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er trapping og sprekker i skjøter på benkeplaten. Kjøleskapet er tilkoblet vann. Det er ikke montert reduksjonsventil.

Leietaker informerer om at det er en lekkasje under kranen på grovkjøkken. Dette utløser vannstoppen.

## Konsekvens/tiltak

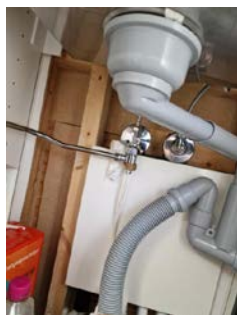
- Komfyrvakt må monteres.

Reduksjonsventil bør monteres.

Lekkasje bør utbedres.

Kjøkkenet bærer preg ufaglært montering og noe manglende avslutninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast med rør-i-rør system. Hovedstoppekran og fordelskap er i bod/teknisk rom og på bad i hybel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

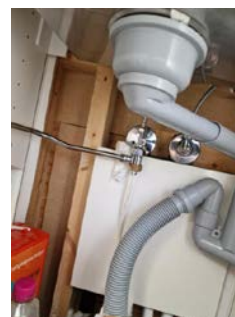
Det er mindre lekkasje rundt servantkran på grovkjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes gjennomgang av rørlegger og lekkasje må utbedres. Lekkasesikring på tekniskrom/bod med utett golv må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



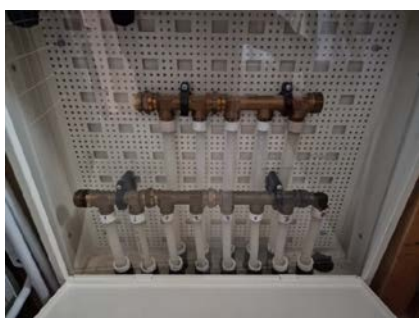
Benkeskap grovkjøkken



# Tilstandsrapport



Bod teknisk rom



Bod teknisk rom



Kjeller bad

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er montert avløpspumper i krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Det er to avløpspumper synlig i krypkjeller, stående på bakken inn mot bad i kjellerleilighet,

Det er en løs kabel synlig inn på bad fra pumper. Usikkert på hva dette er, trolig alarm til pumper.

Noe støy kan hører inn på bad.

Det ble registret noe treg avrenning i noen servanter.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Det må beregnes service på pumper. Rør/kabler må festes og frostsikres. Anbefaler gjennomgang av rørlegger av VVS anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i bod/teknisk rom.

I hybelen er det montert en 200 liters varmtvannsbereider på badet.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gulvet i teknisk rom er ikke fuktbestandig. Lekkasjevann kan trekke inn i gulvet før det når sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Gulv må fuksikres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### **TG 3** Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 18 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i bod/teknisk rom.

Det er eget sikringskap med 13 kurser og 32 amp hovedsikring i kjelleren.

Det er kun montert en strøm-måler.

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

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

**Ja** Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

#### Generell kommentar

Det er løse kabler i himling på det ene soverommet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

Det er noe synlig drencplast på grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er synlig fuktopptrekk langs grunnmur i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca, utvendig delvis pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

På tilbygget er det noen synlig isopor. Dette er brannfarlig og må pusses inn.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Forstøtningsmurer

Det er noen støttemurer på eiendommen.

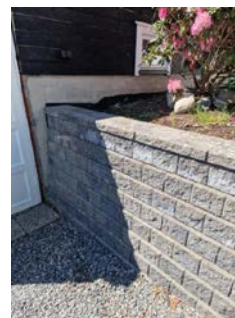
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Terrenghorhold

Skrånende fjelltomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er fall inn mot hybel i krypkjelleren.

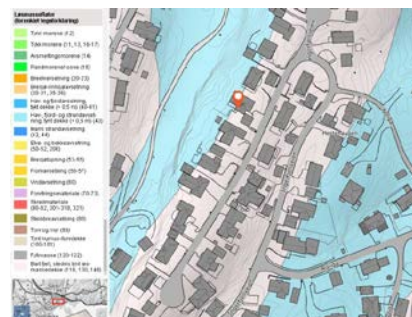
Eiendommen ligger delvis i et område markert med Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke i kartportalen til NVE og NGU.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Leietaker informerer om at det høsten 2023 var tilbakeslag i krypkjelleren. Det ble gjennomført slamsuging og rengjøring. Tilbakeslaget skjedde pga en rot som hadde vokst inn i et rør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes utbedringer/bytte av avløps ledninger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1988

**Kommentar**

I følge godkjente tegninger

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Beskrivelse**

Dobbel garasje med støpt plate, ringmur av leca og delvis isolert bindingsverk og delvis leca.

Undertak av sutakplater. Yttertak tekket med stålplater.

To stålporter med elektrisk portåpner montert.

Det er tilgang til loft via utvendig luke.

Det er store fuktmerker på vegger og himling.

Noen sprekkdannelser på gulv.

Garasjen er ikke ventilert.

Svartsopp synlig i undertak.



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>240 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 290 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51	24		51
1. Etasje	117			117	48		117
Loft							
<b>SUM</b>	<b>168</b>				<b>72</b>		<b>168</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>168</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 1, Bad , Soverom 2	Kryperom	
1. Etasje	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kjøkken/stue, Vaskerom , Bod 1, Bod 2, Kontor		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Terrasser og plattinger er med som TBA.

Kjeller leilighet er medregnet som BRA-i da den fremstår som en egen boenhet. (Leiligheten er ikke godkjent).

Arealer er oppmålt med Matterport PRO3 LIDAR 3D kamera/scanner samt lasermåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra en byggetillatelse fra 2021. De fleste ansvarsrettene i byggesaken ble trukket i 2022.

Byggetillatelsen gjaldt et påbygg av en etasje, samt et mindre tilbygg. Påbygget er ikke etablert, og tilbygget er ikke ferdigstilt.

Det er innredet en separat boenhet i kjelleretasjen. Det er ikke intern forbindelse til etasjen. Leiligheten er ikke godkjent.



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Leiligheten i kjelleren er etablert som en selvstendig boenhet. Det er ukjent om krav til brannskille mot hovedleiligheten er ivare tatt.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Det er tak høyder under 2,2 meter i kjelleren.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		43		43			43
<b>SUM</b>		<b>43</b>					<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	161	7
Garasje	0	43

#### Kommentar

Enebolig

To boder i første etasje er med regnet som S-rom  
Kjeller er innredet som en egen boenhet og med regnet som P-rom (Kjellerleiligheten er ikke godkjent).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	5	115		0	1057.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ingerfjellveien 75

### Hjemmelshaver

Croker Lachlan John, Croker Malin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindevei på Isebakke.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan G-104, Isebakke-Fange. Regulert til bolig.  
Kommunens arealplan, regulert til bebyggelse og anlegg.  
Eiendommen ligger innenfor Strandsonen - Oslofjorden.

### Om tomten

Skrånende tomt med synlig fjell.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2020



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	03.06.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FT1680>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	115	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ingerfjellveien 75, 1788 HALDEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 058 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> BA7</p>
	<p><b>Delareal</b> 1 058 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retningslinjer</b> Strandssone - Oslofjorden</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-104
-----------	-------



<b>Navn</b>	Isebakke-Fange, deler av.
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.03.1980
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/15/G-104.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/15/G-104.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 18 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 1 039 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger



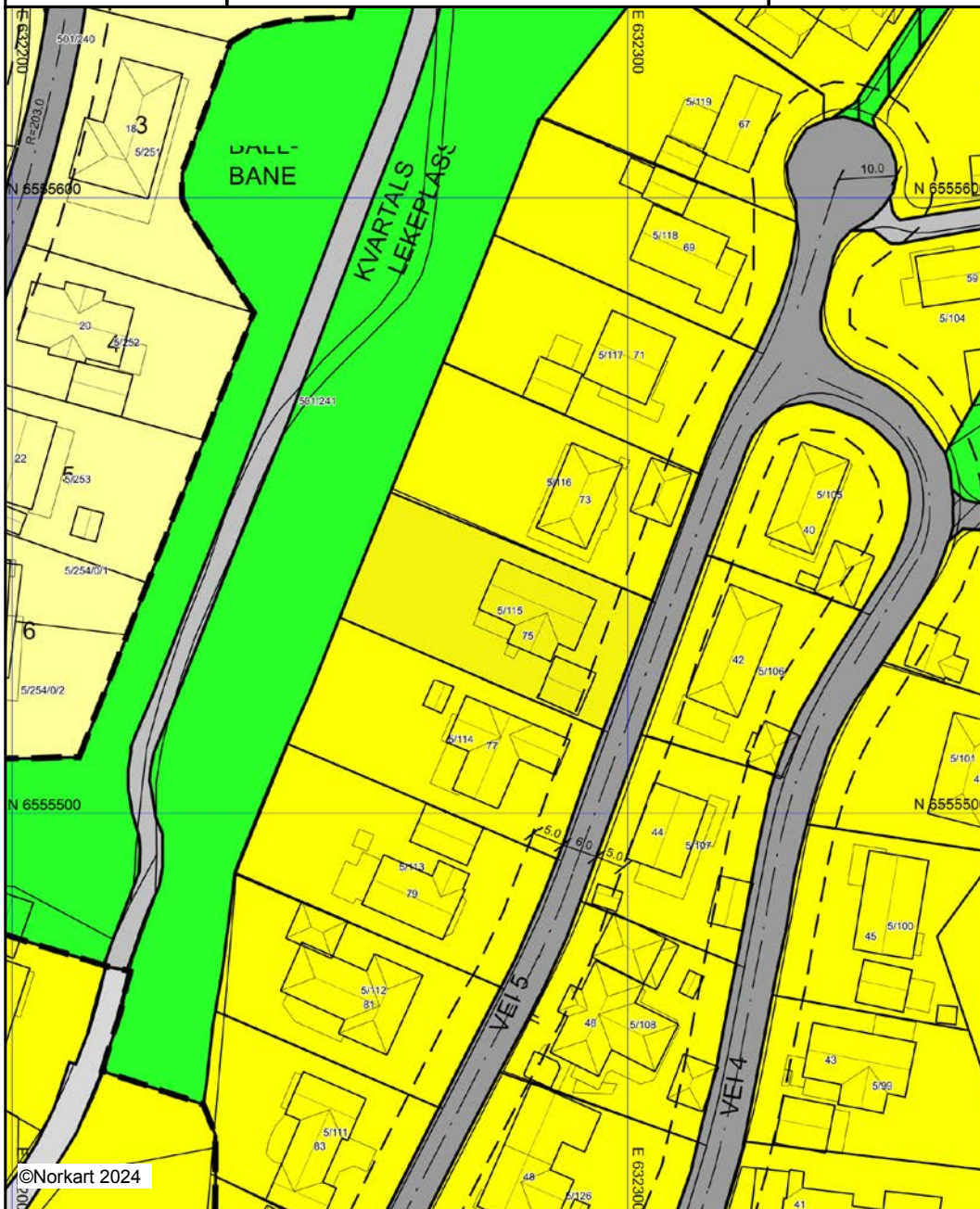
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 5/115  
Adresse: Ingerfjellveien 75  
Utskriftsdato: 16.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ISEBAKKE - FANGE.  
-----

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Område med U= 0.10 - 0.15.

a.

I området kan oppføres bolighus i opptil 1½ etasje.

§ 3.

Område med U= 0.15 - 0.40.

a.

Blokkene føres opp med etasjetall som bestemt i bygningslovens § 72.

Rekkehus og tettemåhusbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b.

Blokker innenfor støyområder med høyere effektivverdi over døgnet enn 55 dB (A) utendørs, målt ved fasadeliv, skal sikres med spesialkonstruksjoner, slik at effektivverdi over døgnet i oppholdsrom ved lukkede vinduer ikke overstiger 35 dB (A).

c.

Bebyggelse innenfor disse områder skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d.

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørreler, terrengbehandling, beplantning, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelstativ m.v.



§ 4.

Område for almennyttige formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.  
§ 3 c gjelder samtidig for denne bebyggelsen.

§ 5.

Område for forretning, kontor m.v.

a.

Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen blir innredet til boligformål.

Forevrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b.

Bensinstasjon kan innredes på det areal som ligger i planens nordre del. Bygningsrådet kan tillate andre serviceanlegg eller forretning, demonstrasjonslokaler e.l. innredet på dette området.

§ 6.

Områder for industri.

a.

I industriområde kan bygninger oppføres i inntil 2 etasjer. Vaktmesterbolig kan i nødvendig utstrekning tillates oppført.

§ 3 c gjelder for disse områder.

b.

Industri som etter bygningsrådets mening vil medføre miljøforstyrrelser, kan ikke oppføres i disse områder.

§ 7.

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner som hører naturlig til

friområdene, når dette etter bygningsrådets mening ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

a.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

d.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

f.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	115	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ingerfjellveien 75, 1788 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	8 220,00 kr
Eiendomsskatt	4 314,66 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	5 084,00 kr
<b>Sum</b>	<b>22 616,42 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1499200 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 498,00 kr	2 248,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	244,33 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	2 334,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,52 kr	1/1	0 %	7 603,00 kr	3 801,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>27 856,72 kr</b>	<b>13 620,93 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 EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.05.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	115	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ingerfjellveien 75, 1788 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

#### FORBEHOLD VED 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		Beregnet areal	1057.7
Etablert dato	08.02.1983	Historisk oppgitt areal	1058
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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 oppmålingsf.    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	01.01.2024		Tinglyst	5/115
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	5/115
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1983			5/1 (-1058), 5/115 (1058)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555533.01	632278.8	0	Ja	1057.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CROKER MALIN F100688*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ingerfjellveien 75 1788 HALDEN	Bosatt (B)
CROKER LACHLAN JOHN F230388*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ingerfjellveien 75 1788 HALDEN	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Ingerfjellveien 75

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1788 HALDEN	Kirkesogn	02020702 Berg
Grunnkrets	503 Huseby - Lundestad	Tettsted	3 Isebakke
Valgkrets	4 Berg		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6181767		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	04.02.1984
2	6181767	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	31.08.2021
3	6195970		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	12.12.1988

### 1: Bygning 6181767: Enebolig (111), Tatt i bruk 04.02.1984

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	31.10.1983	31.10.1983
Tatt i bruk	04.02.1984	04.02.1984

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ingerfjellveien 75	H0101	5/115	117	4	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	117	0	117	0	0	0

### 2: Bygningsendring 6181767-1: Påbygg, Igangsettingstillatelse 31.08.2021

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	153,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	153,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	6,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	31.08.2021	17.09.2021

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	5/115	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	94,2	0	94,2	0	0	0
K01	0	59,6	0	59,6	0	0	0

**3: Bygning 6195970: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 12.12.1988**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.06.1988	30.06.1988
Igangsettingstillatelse	01.09.1988	01.09.1988
Tatt i bruk	12.12.1988	12.12.1988

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ingerfjellveien 75	-	5/115	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Ingerfjellveien 75, 1760 Berg		Gnr. 5, bnr. 115		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	boligbygg	6/7-83	9/9-83	622-B/83
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Åge Jensen	Måstadveien 28, 1790 Tistedal			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Trysilhus A/S	Brochsgt. 2, 1600 Fredrikstad			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Erik W. Johansen	S.O.			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:


Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Avtrekksvifte monteres over komfyr kjøkken. Kanal føres over tak.
2. Ventilasjonsskanaler på loft i fra våtrom føres over tak.
3. Lukeåpning til loft innkasses.
4. Pipe forlenges over tak til 80cm over møne.
5. Ved feierluke i krybekjeller monteres brannherdig plate under bjelkelag.
6. Taknedløp føres til overvannsledning.
7. Ventilåpninger lages i yttervegg kryperom. Krav til ventilåpninger er min. 10cm<sup>2</sup> ventilåpning pr.m<sup>2</sup> golvflate.
8. Utvendig terreng oppfylles v/grunnmur. Terreng planeres med fall fra yttervegg. Permanente trapper monteres.
9. Mindre arbeider gjenstår bl.a. utvendig puss grunnmur og montasje av ildsted.
10. Ytterdør i fra stue sikres midlertidig til utvendig terreng er ferdig planert.

Arbeidet må være utført innen: post 1,2,3,10 innen 1/2-84, post 4,5,6,7,8,9 innen

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

1/9-84

Sted og dato	Stempel
Halden 6/2-84	<b>FOR BYGNINGSSTJEFEN</b> 
	Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

## Ferdigmelding.

MOTTATT 8/2-84

Ingerfjellon 75. G.nr. 5 b.nr. 115

I gården Ingerfjellon 75 Eier Age Jensen

er følgende arbeider utført:

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

Videre ble det montert V.V. Bereder, 2 sluk, 1 vaskekan  
1 oppvaskbunk, 2 servanter

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

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Halden, den 7/2 19 84

BORGE RØRLEGGEBEDRIET

for Age Jensen

Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 1312 1984

HALDEN TEKN. ETAT

Byggekontroll

Ola Fos  
Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 5/115//



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 - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

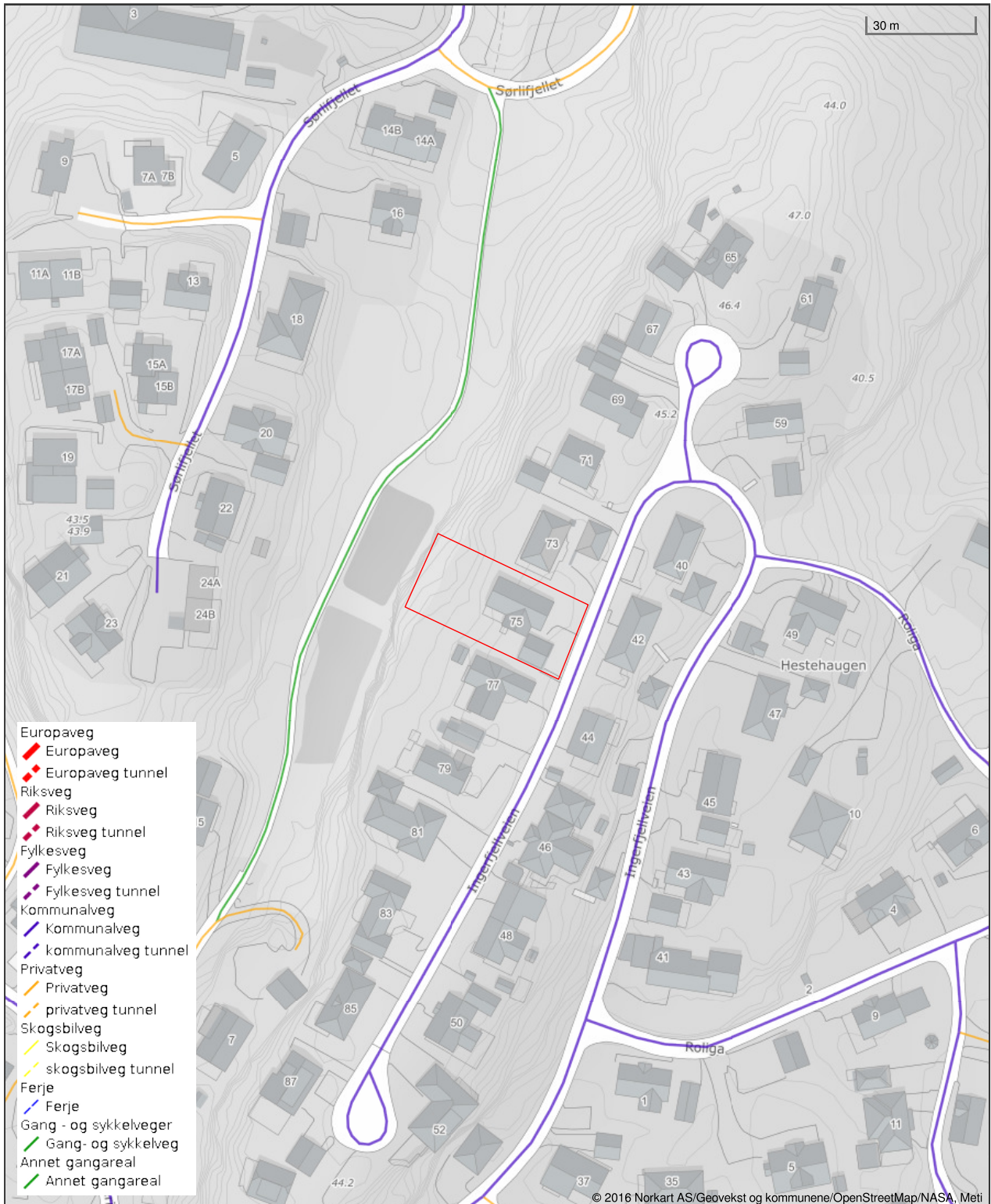
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 057,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6555533,01	<b>Øst</b>	632278,8

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555549,34	632269,63	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,77	
2	6555537,56	632296,82	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,63	
3	6555534,25	632304,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,32	
4	6555513,22	632296,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,38	
5	6555516,35	632289,48	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,96	
6	6555528,2	632261,78	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,13	
7	6555531,9	632253,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,40	
8	6555552,83	632261,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,57	



# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 5/115//



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



Halden kommune

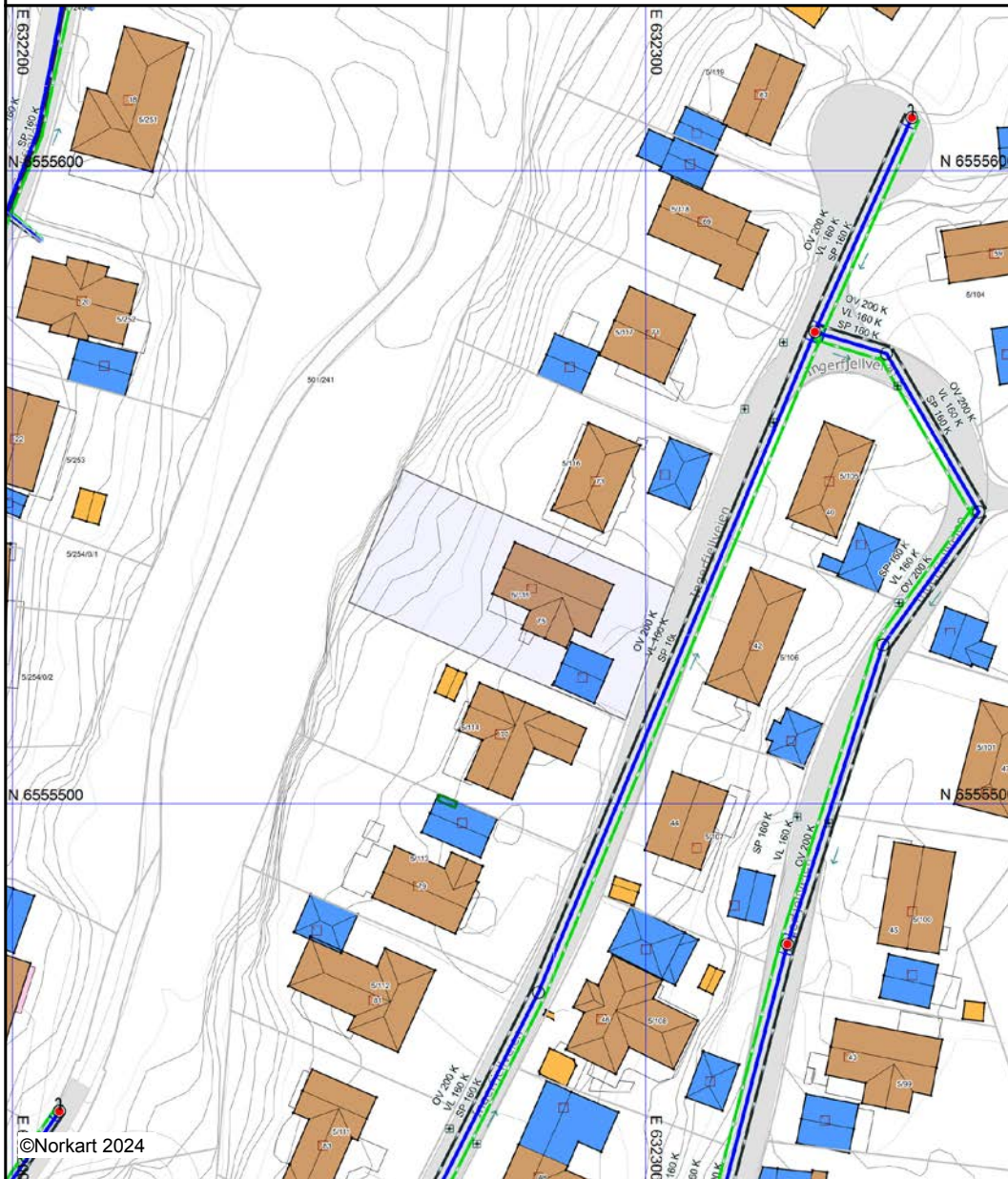
## Ledningskart

Eiendom: 5/115  
Adresse: Ingerfjellveien 75  
Dato: 16.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

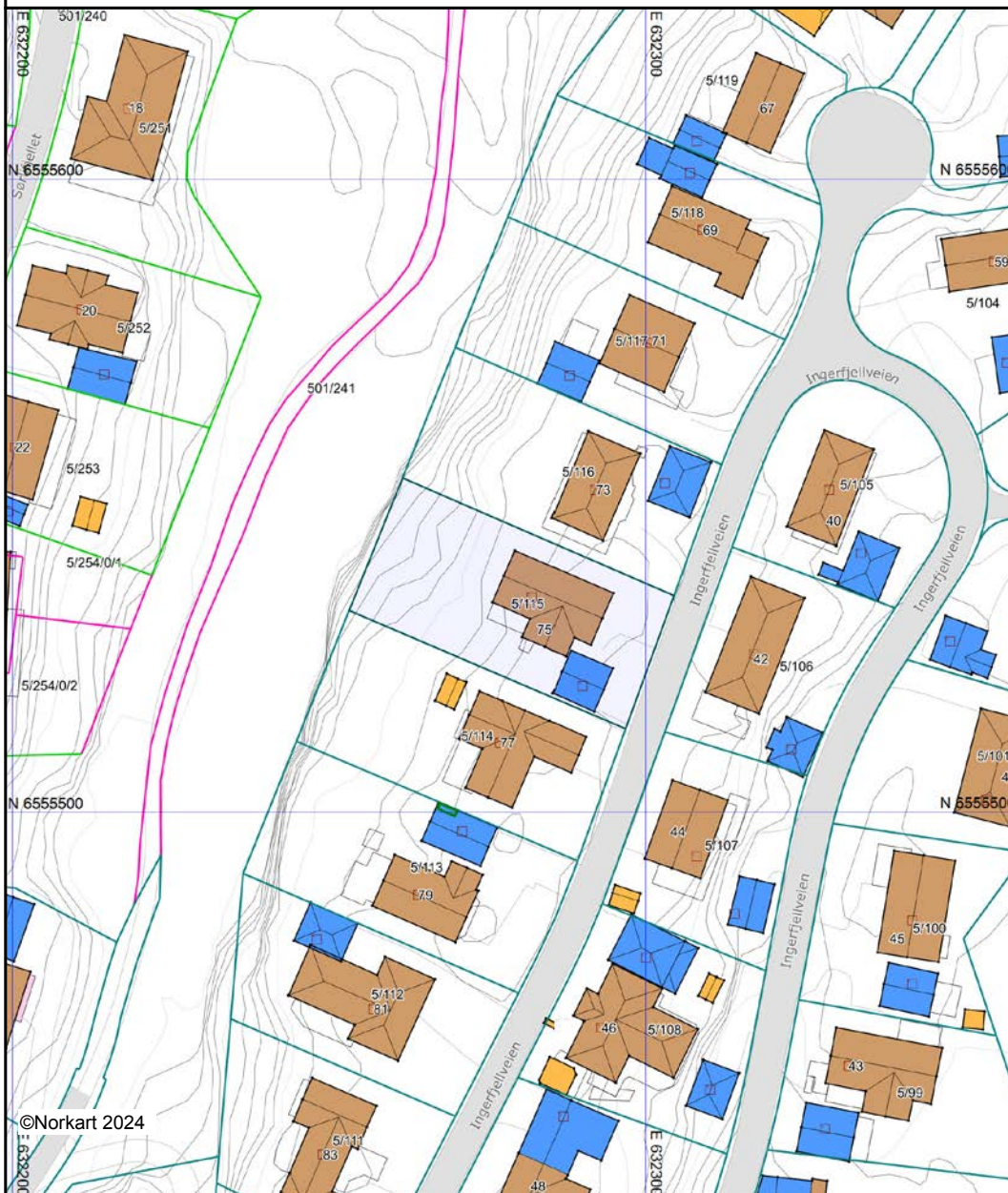
# Grunnkart

Eiendom: 5/115  
Adresse: Ingerfjellveien 75  
Dato: 16.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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

<b>Eiendom</b>	3101 5/115		
<b>Utskriftsdato</b>	16.05.2024	<b>Antall datasett</b>	94

**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.

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.

## 8 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Tettsteder

## 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

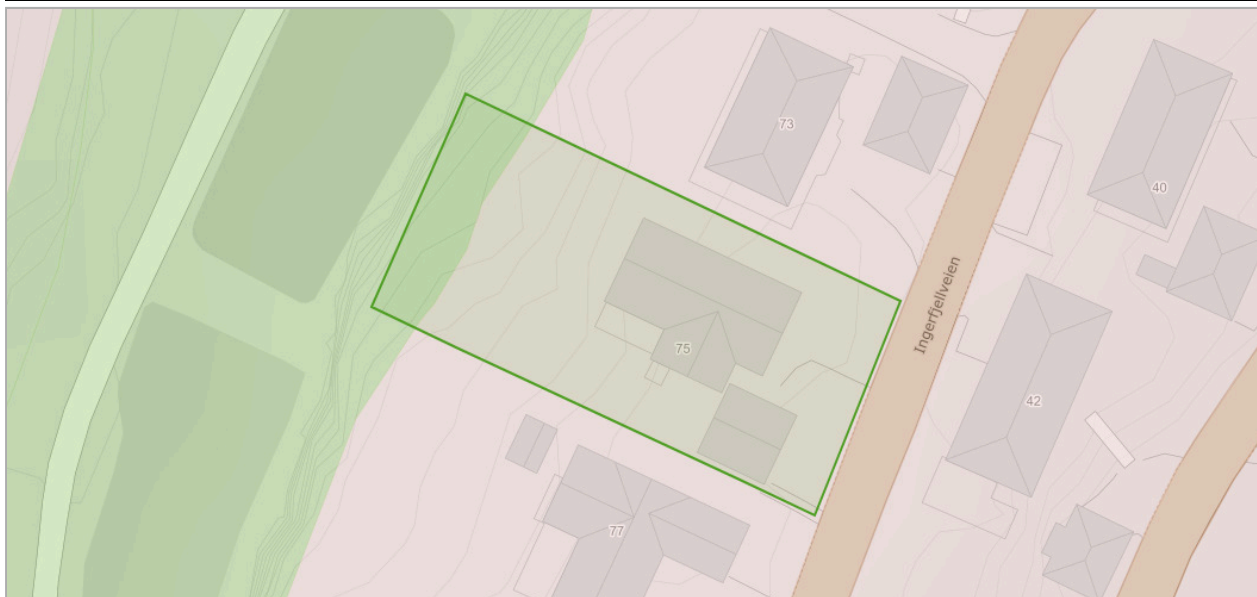
- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei



- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde  
reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt  
etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



#### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

#### Tegnforklaring

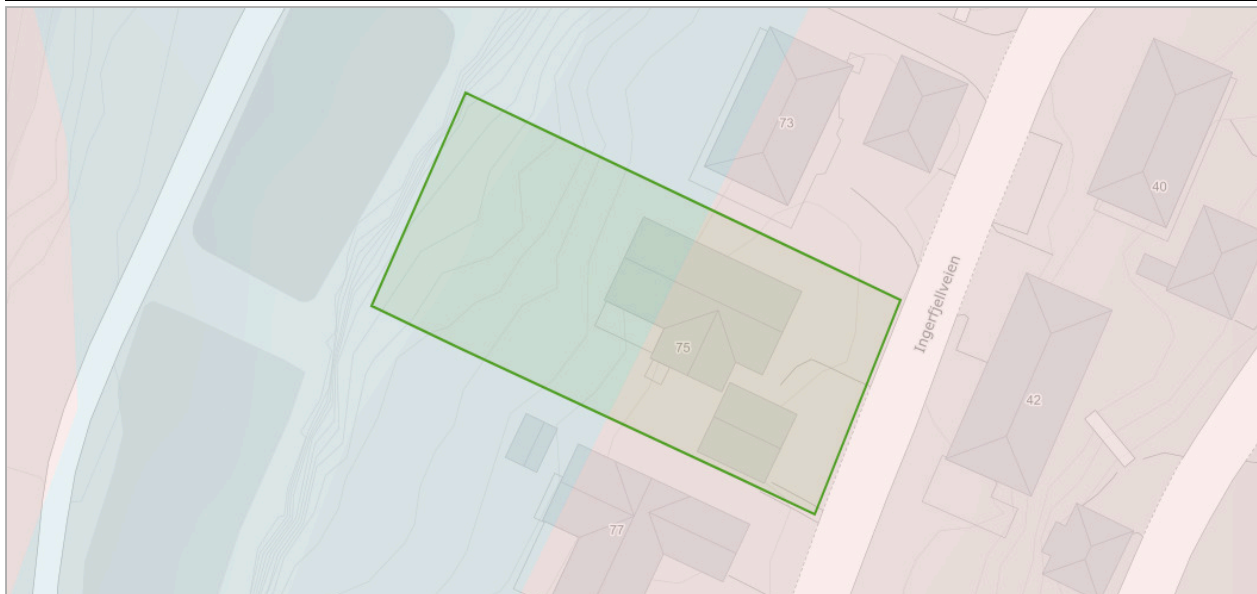
<span style="color: #f08080;">■</span>	Bebyggelse
<span style="color: #90ee90;">■</span>	Skog
<span style="color: #d2b48c;">■</span>	Samferdsel

#### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog

## Løsmasser N50/N250

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

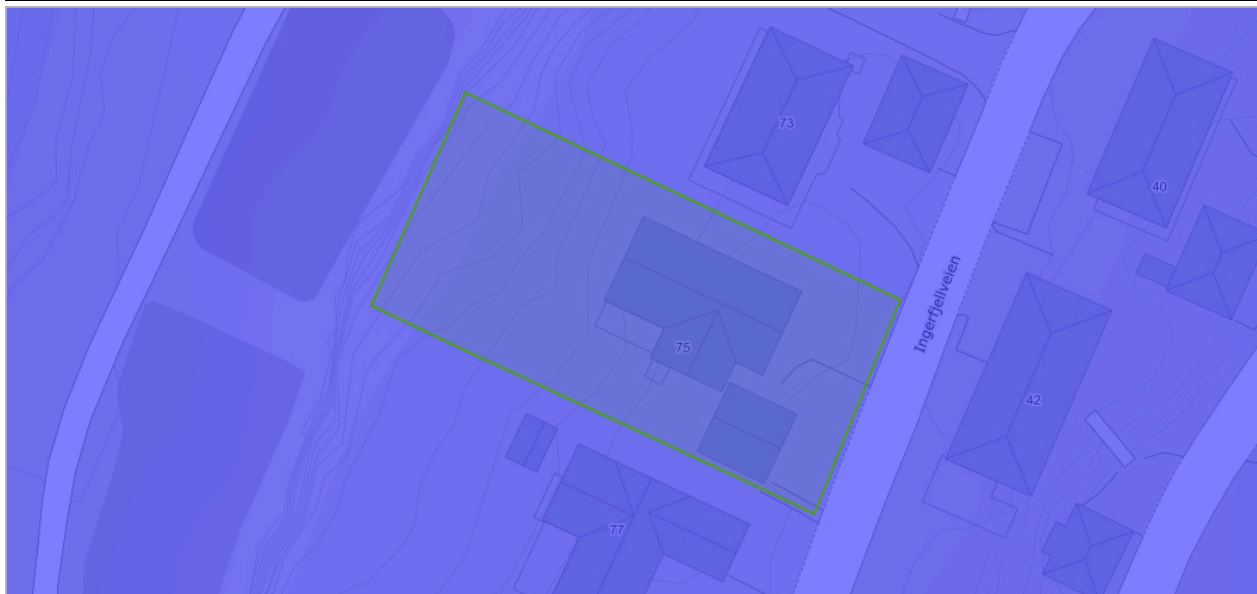
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	28.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

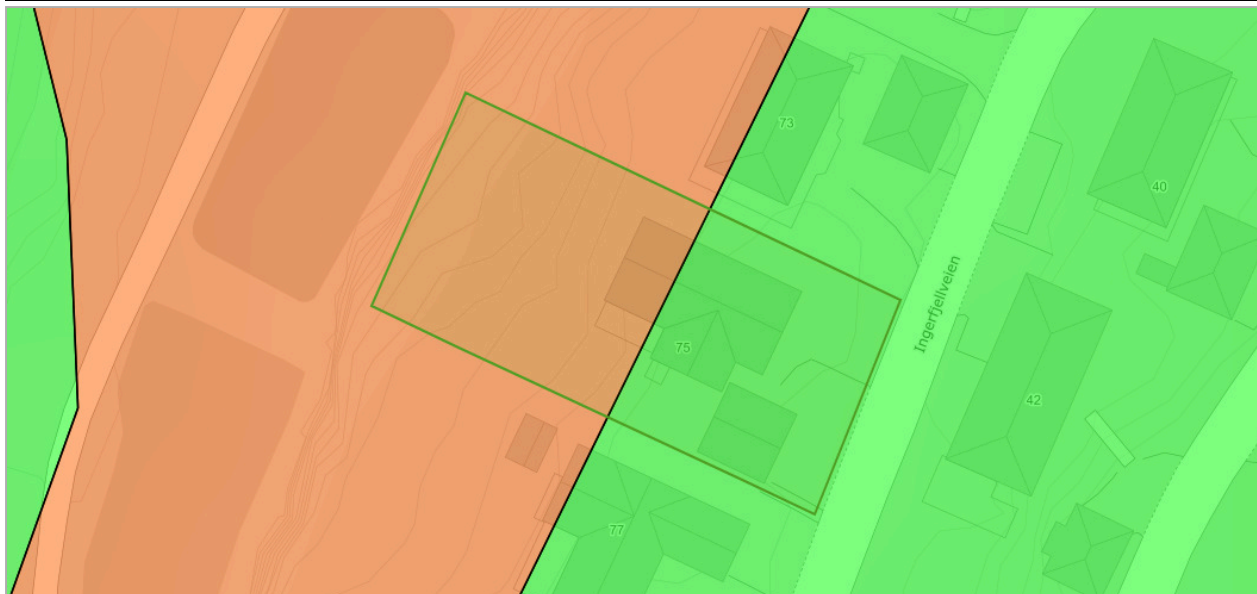
### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate



## Mulighet for marin leire

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	28.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense.

Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt

sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart.

Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende
Svært stor, men usammenhengende eller tynt sett

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Bart fjell
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

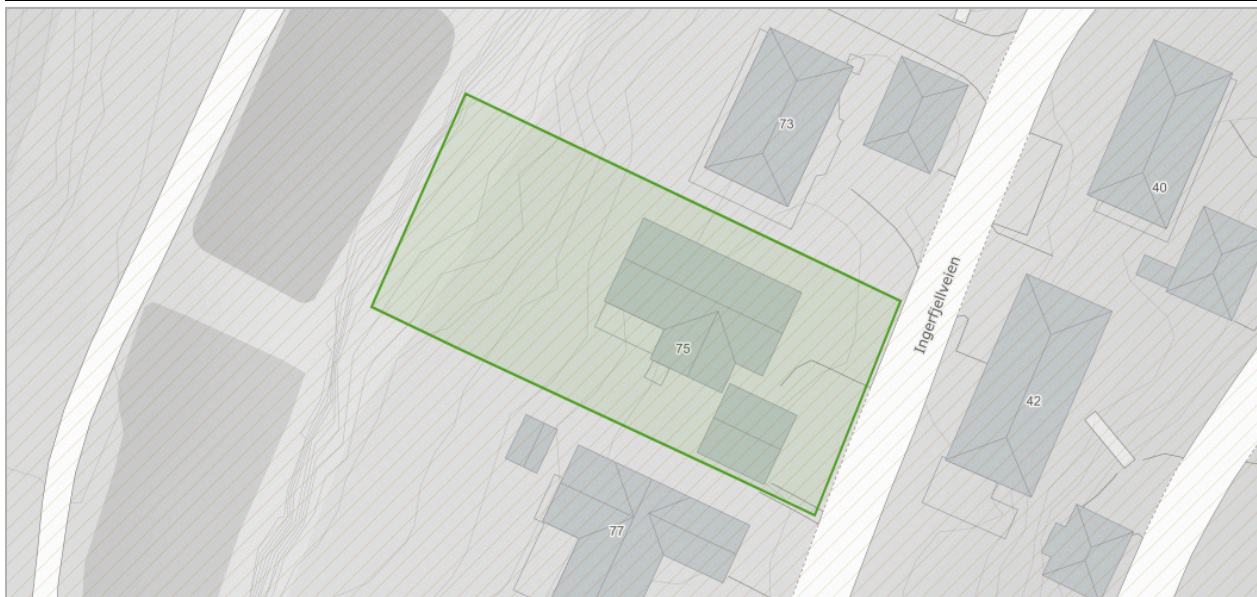
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

## Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

<b>Kilde</b>	Miljødirektoratet	<b>Versjon</b>	09.05.2024
--------------	-------------------	----------------	------------

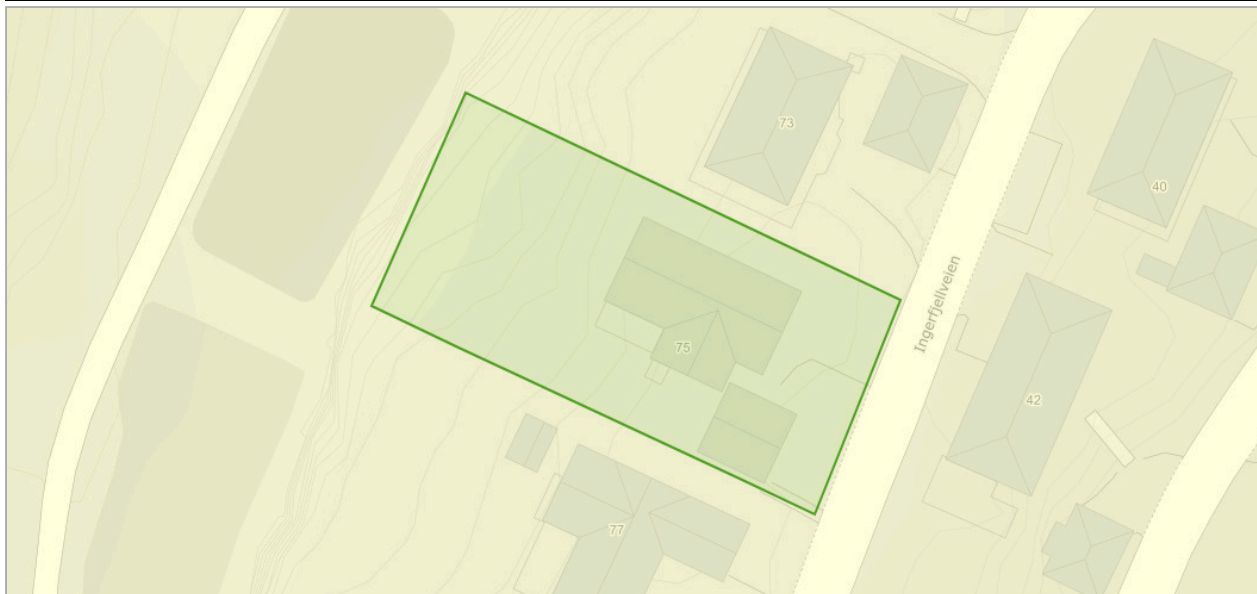


### Dekningsområde

<b>Navn</b>	<b>Kartlegger</b>	<b>År</b>
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

## Radon

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

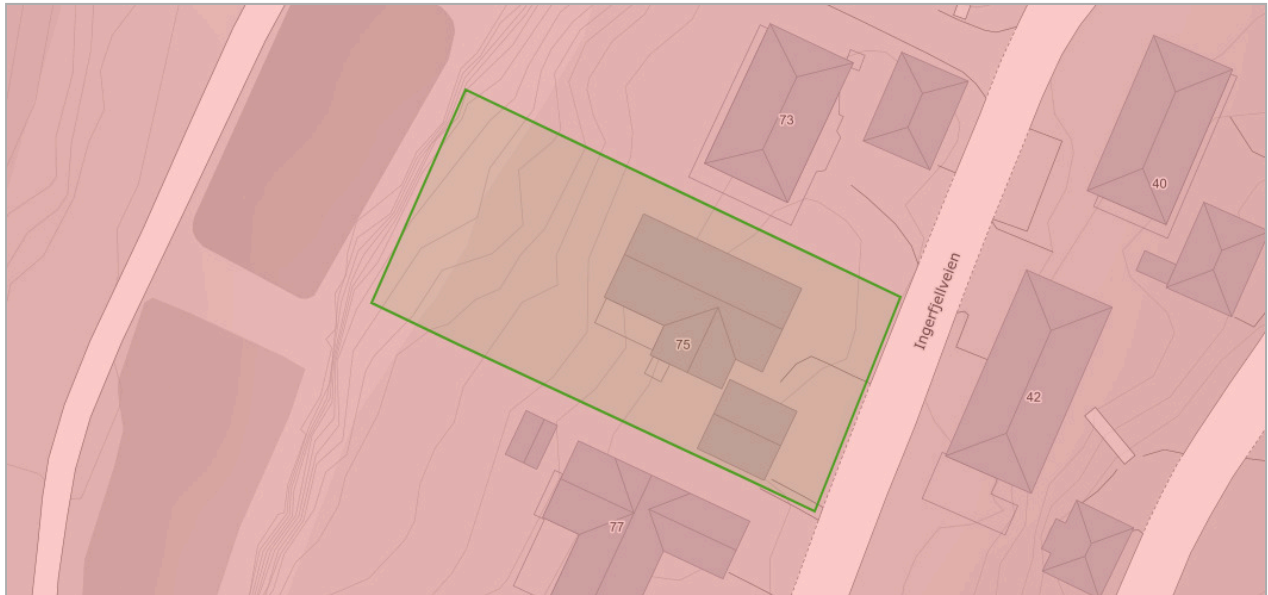
### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Moderat til lav



## Tettsteder

<b>Kilde</b>	Statistisk sentralbyrå	<b>Versjon</b>	30.04.2024
--------------	------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0003	Isebakke	865	1.547775738086592



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.05.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	237745879	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	6181767	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Ingerfjellveien 75, 1788 HALDEN

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Krog Iversen & co A/S	Scan 5, 20,22,24,26,27,28,29,30,31

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.04.2016	Tilsyn	21.07.2017	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 237745879

<b>Bruksenhetld</b>	6404843201	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	6181767	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000

**Bygningstatus** Igangsettingstillatelse

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6404843201.

**BruksenhetId** 237763323

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 6195970

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse** Ingerfjellveien 75, 1788 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237763323.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

## Rita Eng / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** torsdag 14. november 2024 12:25  
**Til:** Rita Eng / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240046 (gjelder saksnummer 5433212)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Ingerfjellveien 75, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Lachlan John Croker
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 02.09.2008

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**11. november 2024 kl. 13:46 skrev Rita Eng / Aktiv:**

Hei,

**Det elektriske anlegget på Ingerfjellveien 75 - gnr. 5, bnr. 115 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Org.nummer</b>
-------------	----------------	-------------------

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



# Ingerfjellveien 75

Nabolaget Isebakke - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Isebakke Linje 300, 305	9 min 0.7 km
Halden stasjon Linje RE20	14 min 7.8 km

## Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 258 elever, 13 klasser	7 min 3.7 km
Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	11 min 6.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	12 min 7.1 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	12 min 7.6 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	16 min 9.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	13 min 7.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	17 min 9.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

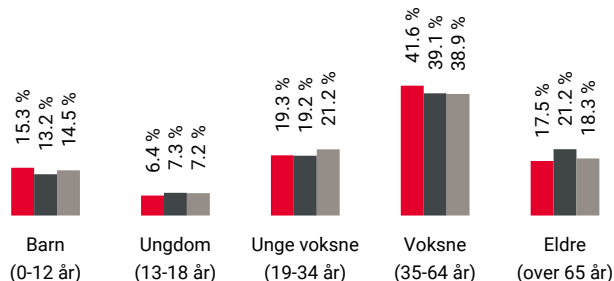
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Isebakke barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 0.9 km
Halden Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 5.1 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 5.6 km

## Dagligvare

Kiwi Svinesundsveien PostNord	14 min 1.1 km
Rema 1000 Svinesundparken	8 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



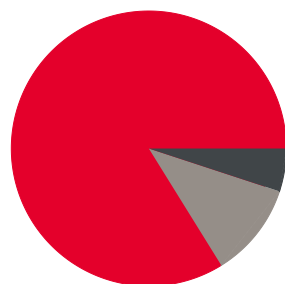
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

Berg skole	27 min
Aktivitetshall, ballspill	2 km
Berg stadion	7 min
Fotball	4.1 km
Nivå Trening	11 min
Spensst Halden avd. Høvleriet	11 min

## Boligmasse



83% enebolig  
5% rekkehus  
11% annet

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

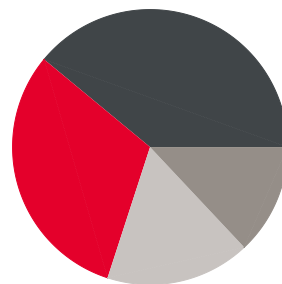
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tista Senter	11 min
Ditt apotek Svinesundparken	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

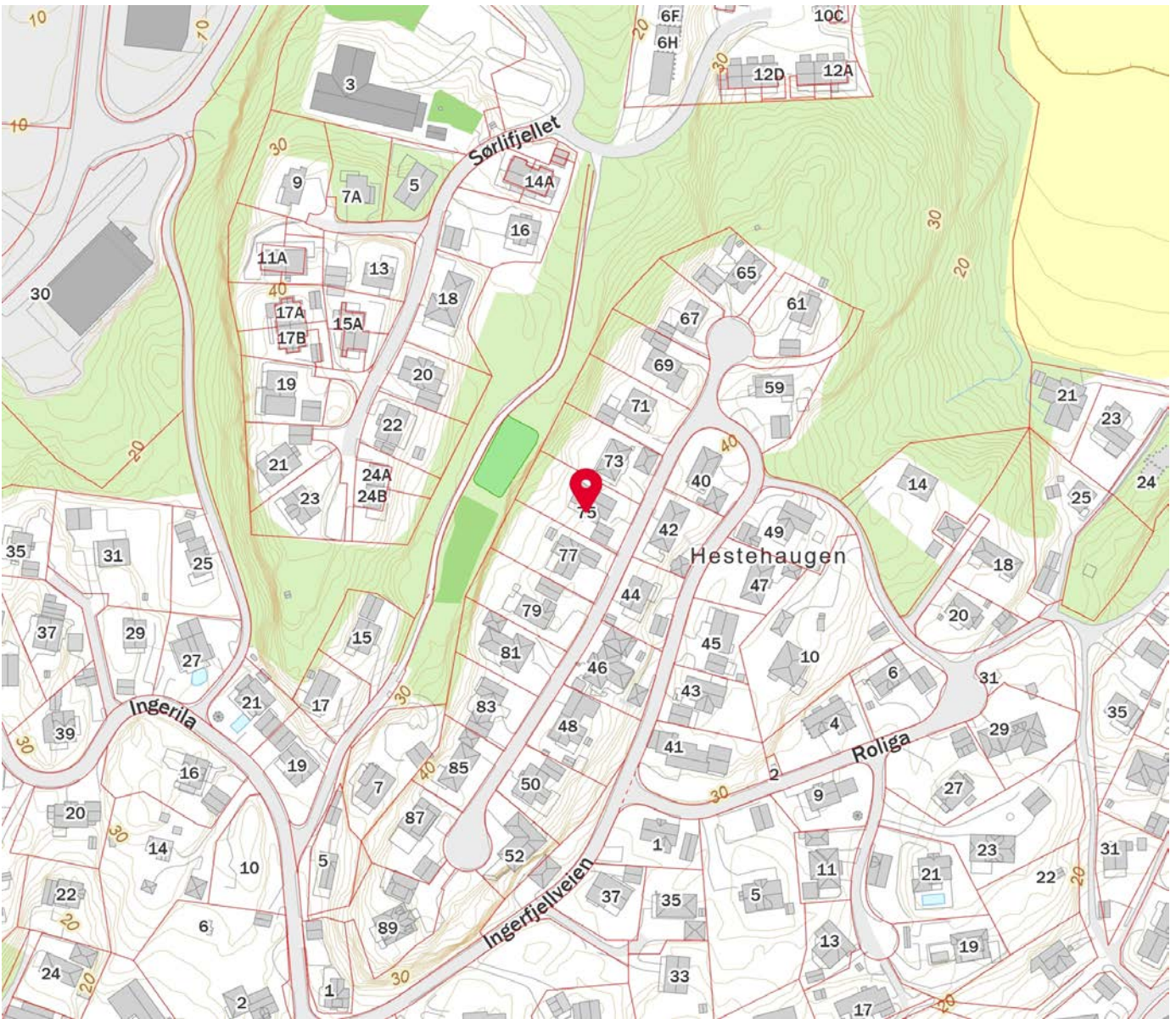
Isebakke  
Halden kommune  
Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

For eiendommen:

**Adresse:**  
Ingerfjellveien 75, 1788 Halden  
gnr. 5, bnr. 115 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

**Oppdragsnummer:**  
1101240046

**Meglerforetak:** Berg Sparebank Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Rita Eng Furuseth

**Telefon:** 950 75 158  
**E-post:** rita.eng@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

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

Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.



Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangssalg av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



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

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

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

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

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

**aktiv.**  
Tar deg videre