



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

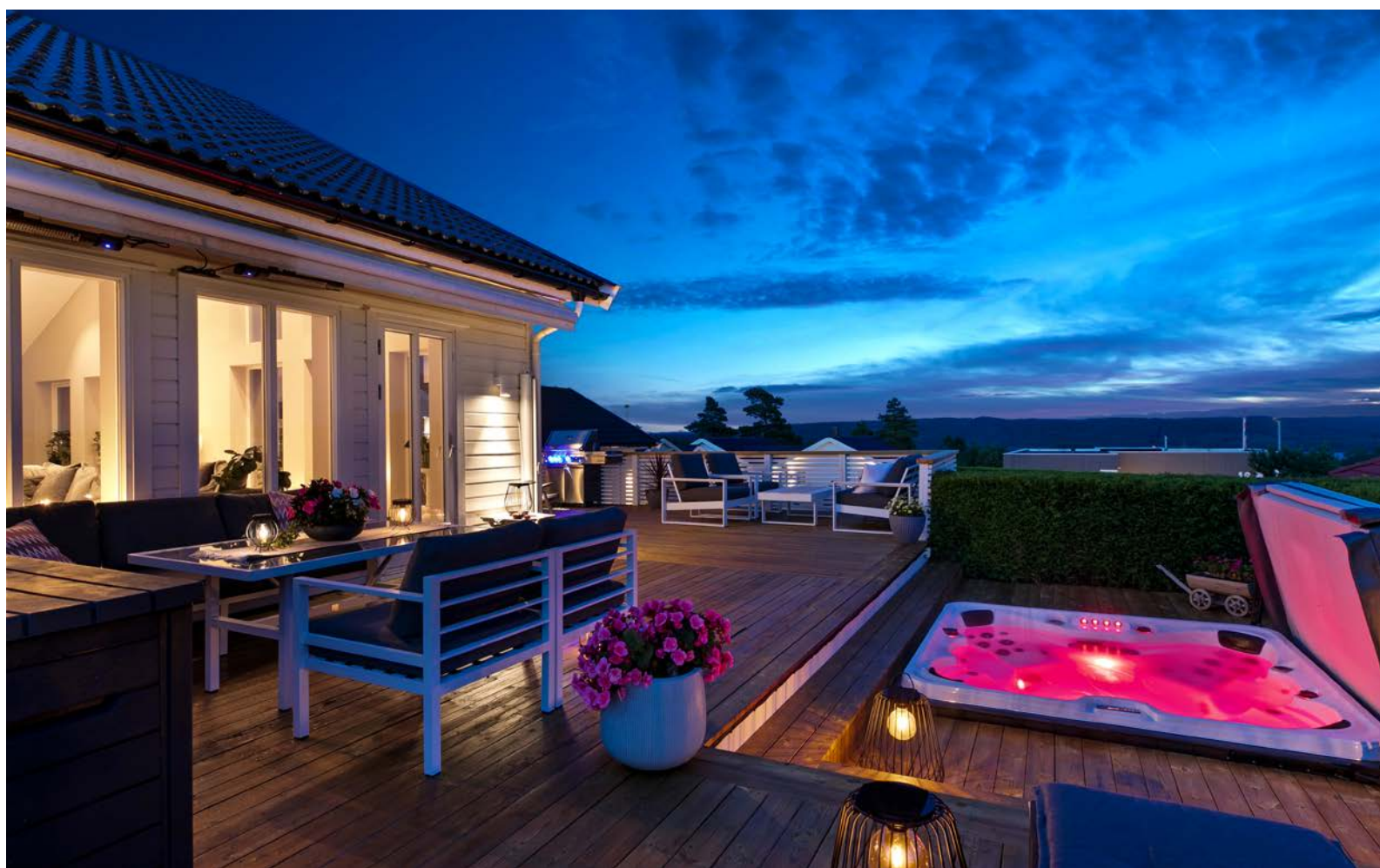
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Aktiv Halden



Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 675 000,-
Omkostn.: Kr 168 220,-
Total ink omk.: Kr 6 843 220,-
Selger: Vidar Andre Fagereng
Silje Camilla Lervik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total: 149/199 m²
Tomtstr.: 1424.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 34
Gnr. 82, bnr. 17

Oppdragsnr.: 1101230135

Lekker og meget påkostet villa med sjøutsikt.

Velkommen til vakre Asakåsen -og denne påkostede villaen med super beliggenhet på feltet. Nydelig utsikt til Femsjøen, og grensende til friområde i bakkant.

Nivå 1 inneholder hall, gjestetoalett, garderobe og bod, soveromsavdeling med 4 generøse soverom, flislagt dusjbad/wc, separat vaskerom. Nivå 2 - med to trappetrinn ned til et stort og herlig stue/kjøkkenområde med åpen himling helt opp. Her er det høy til tak. Gasspeis, store glassfelt ut mot sjøen, og et lekkert nytt kjøkken med alle intergrerte hvitevarer! Utgang til terrasse med flere soner, grillplass og nedsenket kvalitetsjacuzzi fra anerkjente Polarbad med saltvann. Isolert dobbel garasje med varmepumpe.

Hele boligen er fortløpende påkostet, og betydelig oppgradert siste tre år.

Skolebuss. Dobbeltboligforsikring



Innhold

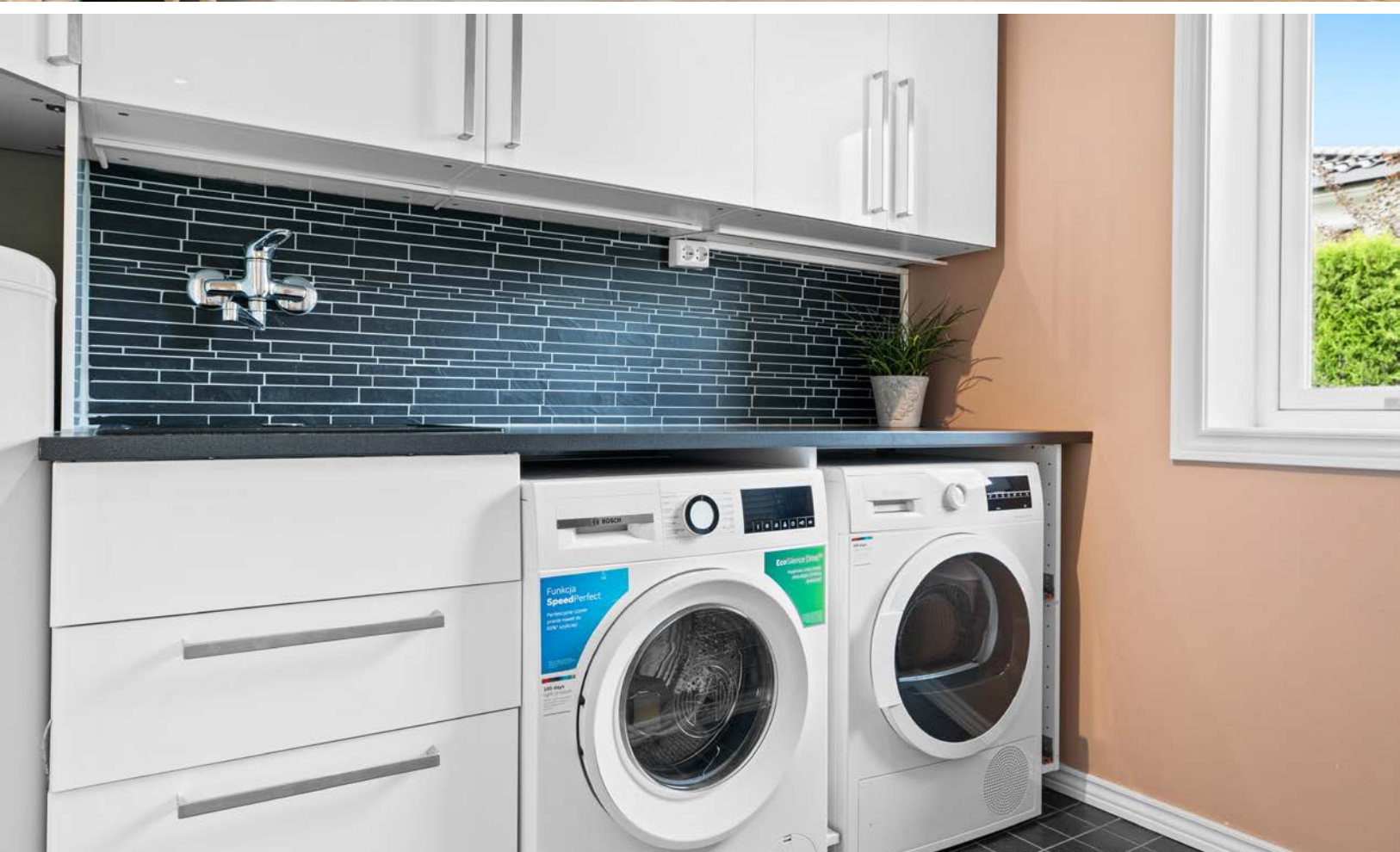
Velkommen4
Om eiendommen17
Forbrukerinformasjon 103
Budskjema 104













Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 199 m²
TBA: 106 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 149 m² Stue/kjøkken, bad, 4 soverom, gang, entre, vaskerom, toalettrom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
106 m² Terrasser og plattinger

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 38 m² Garasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder fra 2,4-5 meter.
Terrasser og plattinger er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1424.7 m²

Tomtebeskrivelse

Velkommen til en av de virkelig flotte tomtene på Asakåsen - med vid utsikt over Femsjøen og omlandet omkring med Ertemarka, og med friområde og lek i bakkant. Usjenert og solrikt, og meget barnevennlig. Opparbeidet med flat og fin plen i bakkant med bålpanneplass og sittegrupper, lekehus/uthus og lekeområde for barna. Herifra er det en liten sti rett over i friområde og videre opp til en flott felles lekeplass på feltet. Her er det også grillhus som er et flott samlingspunkt for familier på Asakåsen. Videre er tomten opparbeidet med hekker og beplantninger, samt en stor, steinsatt gårdsplass med granittkantstein og innfelt ledbelysning. El-billader på p-plass. Isolert dobbelgarasje og ekstra p-plass for tilhenger/båt. Asakåsen har en meget velfungerende velforening som har etablert et område ved siden av grillhuset for skøytegang for barna på vinteren.

Beliggenhet

Høyt og fritt beliggende på vakre Asakåsen! Her er det kort vei til marka med stier rett inntill feltet og opp igjennom til Høiåsmarka og lysløypene der - Tistedal barneskole, badeplasser i Femsjøen og mye mer.

Adkomst

God adkomst fra asfaltert villavei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Tistedal barneskole og Risum ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Skolebuss

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført av isolert bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trekledning. Taket består dels av W-takstoler og dels av sperrer/mønedrager. Taket er tekket med betongstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og dører i tre med 2-lags glass. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer som er utvendig pusset. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: Henviser til takstrappport fra 2023 ang. feil utførelse på bl.a. sluk på bad og vaskerom. Begge disse rommene er originale fra byggeåret.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Var observert noe maur ved inngangspartiet våren 2021, men de ble fjernet av PELIAS.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt opp nye lys-spotter i stue/kjøkken

og gang, 2021. Lagt opp 400V til jacuzzi samt elbillader til garasje. Arbeid utført av RIIS Elektro AS, INSTALLATØREN FREDRIKSTAD AS.
12: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Service på ventilasjonsanlegg høst 2023 av Enøk Systemer AS.
13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Lagt opp 400V til garasje med Tesla elbil lader (passer til alle elbiler med type 2 kontakt).
16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Innredet innvendig garasje med ny gips i tak og vegg, samt nye isolerte garasjeporter. Plastfliser fra garasjegulv.no. Revet bort ene rekkverket på terrasse, og bygd platting rundt jacuzzi. Arbeid utført av Magne H. Karlsen AS, Østby Trevarefabrikk AS

Innhold
Nivå 1 inneholder hall, gjestetoalett, garderobe og bod, soveromsavdeling med 4 soverom, dusjbad/wc, vaskerom. Nivå 2 - med to trappetrinn ned til et stort og herlig stue/kjøkkenområde med åpen himling helt opp. Her er det gasspeis, store glassfelt ut mot sjøen, og et lekkert nytt kjøkken med alle integrerte hvitevarer! Utgang til gedigen terrasse med flere soner, grillplass og nedsenket kvalitetsjacuzzi fra anerkjente Polarbad med saltvann.

Standard

Hele boligen er fortløpende påkostet, og betydelig oppgradert siste tre år. Nye gulv i samtlige rom, nye overflater med listefri overgang fra vegg til himling. Ny gasspeis på endevegg i stuen, og nytt lekkert kjøkken fra Strai med integrerte kvalitetshvitevarer. Nye dører, ny trapp, nye spotter i gang, stue og wc. Ny luft/luft varmepumpe. Garasjen har to nye porter med portåpner, samt kjøresikre fliser fra garasjegulv.no og ny luft/luft varmepumpe.

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.
Enebolig
Utvendig
Nedløp og beslag,TG3
Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er synlig frostsprengning i takrenner/nedløpsrør. Kan skyldes tett drenering som gir frost i nedløp.
Tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må gjøres tiltak på nedløp og renner. Karv til snøfanger fra 14 grader tak vinkel ved middels ru takstein.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er kun en liten spalte i nedre del av kledningen. Det er montert musebånd, men denne er ikke klemt helt inntil. Kledningen ligger stedvis helt ned til terrassebordene. Vær oppmerksom på at kledningen da er utsatt for vannsprut. Omrammingen rundt dører og vinduer er stedvis værslitt og oppsprukket.
Tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Jevnlig vedlikehold må beregnes.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har dels W-takstoler i tre og dels sperrekonstruksjon med mønedrager (åpen himling over stue/kjøkken). Konstruksjonen er luftet langs gesims. Konstruksjonen er dels tilgjengelig fra loftet. Del over kjøkkenet er gjenbygget og ikke tilgjengelig eller mulig å befare.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Rett ved loftsluken er det noe skjolder på gulvet og rundt gjennomføring. Det er ikke målt fukt på befaringsstidspunktet. Nettingen som ligger over luftingen i gesimsskasse har en del hull. Nettingen skal holde dyr og insekter ute.
Tiltak
- Skjolder holdes under oppsikt. Nettingen bør utbedres for å hindre dyr og insekter i å komme inn.

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er noe flass i maling og mindre sprekker i utvendig belistning på vinduer.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

- Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Balkongdører,TG2

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Alle balkongdører har tegn til fuktskjolder i feltet under glasset på døra.

Tiltak

- Dører må justeres.

- Det må påregnes noe vedlikehold av dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Veranda med konstruksjon, dekke og rekkverk i treverk. Pilarer som går til støpte fundamenter. Det er nedsenket jacuzzi på terrassen. Terrassemarkise er montert. Terrasegulv var delvis dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

- Høyden på rekkverket er under 1 meter. Det er noe flass og sprekkdannelser i rekkverk og spiler. Noen manglende spiler på hjørnet mot parkering.

Tiltak

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

- Det må beregnes jevnlig vedlikehold.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Eier opplyser at de fleste overflater er renovert de siste 2-3 årene. Blant annet helsparklet og listefritt langs tak i alle rom unntatt bad, bod og vaskerom. Det er lagt fliser i entré og nye gulv i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe mindre slitasje, sprekker og merker/ujevnheter er registrert på overflater. Det er noe manglende ferdigstillelse i boden. Det er sprekk i terskel til bad. Det er sprekkdannelser i alle hjørner i vindusforinger. Det er trolig ikke lagt inn forsterkning ved sparkling.

Tiltak

- Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Radon,TG2

Bygget er antatt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke utført radomnåling i boligen. Eiendommen ligger i et område med lav-moderat forekomst av radon ifølge NGUs radonkart.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Eventuelt bør det gjennomføres en radonmåling.

Pipe og ildsted,TG2

Det har tidligere vært en lecapipe i boligen. Kun pipe over tak som gjenstår. Det er montert en gasspeis. Gasstank i utvendig skap og pipe ut av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sotskjolder.

- Synlig sot på vegg rundt avtrekk/pipe fra gass peis.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Eier opplyser at alle innvendige dører og terskler er skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innvendige dører tar i karmen. Noen løse håndtak og svipt i terskler.

Tiltak

- Dører bør justeres og håndtak festes.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 20 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

- Det er mindre fall enn 1:100 både i dusjonen og utenfor. Det er mindre enn 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel (flisa er her ført under dørterskel). Merk at høyden inn til dusjen (og sluket) er større enn dørterskel. Eventuelle lekkasjer utenfor dusjen vil da gå ut av rommet fremfor i sluket. Det er registrert enkelte hakk/merker i gulvflisene og noe trapping. Det kan trolig bli vannansamlinger i dusjnisen.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket.

Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket. Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.

Tiltak

- Manglende slukmansjett er et vesentlig avvik.

Mansjetten skal sikre at det ikke kommer ut vann rundt sluket ved bruk. Det kan være fare for at vann trekker ut i betongen. Eier har fått et tilbud på utbedring av forholdene knyttet til membran. Foretaket bekrefter også feil utførelse. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt forholdet med membran.

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

- Det må bregnes innregulering og service av anlegget.

1. etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har malt tapet. Taket har malte himlingsplater.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe gjenstående finish etter bytte av lister og enkelte merker på vegger.
Tiltak
- Noe ferdigstillelse må beregnes.

1. etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Målt fall: Det er noe fall akkurat rundt selve sluket. Målt ca 1:100. Ellers er gulvet flatt. Det er ikke oppkant ved dørterskel og trolig heller ikke bak gulvlist.
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 ikke målt tilstrekkelig fall til sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp membran ved døren. Gulvlist er ikke fjernet, men det er lite trolig at membran er ført opp også her. Det ble registrert noe bom i flis og noe trapping.
Tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

1. etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.
Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket. Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket. Det er ikke oppbrett av membran langs vegger. Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.
Tiltak
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende slukmansjett er et vesentlig avvik. Mansjetten skal sikre at det ikke kommer ut vann rundt sluket ved bruk. Det kan være fare for at vann trekker ut i betongen. Eier har fått et tilbud på utbedring av forholdene knyttet til membran. Foretaket bekrefter også feil utførelse.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjøkken
1. etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er skiftet ca 2020. Vannstopp og komfyrvakt montert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Innredningen har noe merker og skjolder på enkelte fronter og skuffer. Noe trapping i skjøt på benkeplaten. Noe heng i fronter. Komfyrvakt observert, men ikke fastmontert. Det er ikke montert sprutsikring på vegg over benk. Noen synlige riper.

Oppvaskmaskinen er noe løs.
Tiltak
- Sprutsikring på vegg over benk anbefales. Komfyrvakt bør monteres. Fronter bør justeres. Oppvaskmaskinen bør festes bedre.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon,TG2
Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at det gjennomført service og filterbytte i etterkant av den første befaringen. Kvittring er fremvist. Aggregat plassert på loft og styringspanel i innvendig bod.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det høres en tikkelyd fra aggregatet og dekselet manglet på befaring Veggventil i stue er synlig stengt. Eier informerer om at dette kun var midlertidig i forbindelse med at dekselet ble skiftet. Det lyser varsellampe for service på ventilasjonen.
Tiltak
- Det må beregnes innregulering og service av ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg,TG2
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere endringer. Sikringsskap plassert i boden og har automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp. Synlig tilleggspanel over skap. Eier opplyser at det er lagt opp 400V til jacuzzi og elbillader ved garasjen. Siste kontroll fra det offentlige var i 2011, i forbindelse med oppføring av boligen.
Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Branntekniske forhold,TG3
Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter,TG2
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Utvendig pusset.
Vurdering av avvik:
- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Elementene har stedvis manglende puss og underliggende isospor er synlig.
Tiltak
- Ny pussing av grunnmuren må påregnes.

Forstøtningsmurer,TG2
Det er satt opp støttemurer i stein på eiendommen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold,TG2

Tomten har svakt hellende terreng, men er flat rundt boligen. Gårdsplassen er belagt med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlige svanker og skjevheter på belegningsstein, spesielt ved inngangspartiet. Kan medføre noe vannansamlinger på tomten. Det er noe helling på terreng inn mot garasje.

Tiltak

- Noe utbedringer bør beregnes på sikt.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nytt gjestebad/wc i 2023. Forøvrig nymalte vegger og listverk.

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

Godt med parkering på stor, steinbelagt gårdsplass. El.billader. Isolert dobbel garasje med varmepumpe. Garasjen brukes i dag delvis som hobbyrom/filmrom for ungdommen i huset. Flott innredet!

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Radonmåling

Eiendommen er antatt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Eiendommen ligger i et område med lav-moderat aktsomhetsgrad.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Gasspeis i stuen, samt luft/luft varmepumpe og varmekabler. Det er også luft/luft varmepumpe montert i garasjen

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og

interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 675 000

Kommunale avgifter

Kr 34 042

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 8 147

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 148 640

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 594 558

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Asakåsen velforening orgnr 921 396 058.

Velfungerende velforening med aktiviteter

gjennomåret. Drifter lekeplass og grillhytte. Se:

<https://kandusi.no/velkommen-til-vakre-asakasen/> amp/

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 82, bruksnummer 34 i Halden

kommune.Gårdsnummer 82, bruksnummer 17 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:

3001/82/34:

04.06.2010 - Dokumentnr: 403510 - Elektriske

kraftlinjer

04.06.2010 - Dokumentnr: 403510 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Hrg AS
Org.nr: 991 359 842
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Eierandel i realsameie med 2/94. Gjelder fellesareal
midt på feltet som avsatt til Park (grøntareal/
lekeplass mm)

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er gitt ferdigattest for nytt bygg bolig 263 kvm
og garasje 42 kvm.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte
tilstandsrapport:
Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for
rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,
men det er avvik fra disse.
- Det er ikke fremlagt tegninger på frittstående
utebod.
- Det er bygget noen plattinger og utvidet en terrasse
som ikke fremkommer på tegninger.
- Det finnes ikke tegninger på støttemurer.
- Pipe som fremkommer på tegninger er fjernet.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei,
dagslysflate eller takhøyde:
Det er for lite dagslys på det ene soverommet.

Garasje - Byggetegninger, brannceller og krav for
rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,
som stemmer med dagens bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.04.2011.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen følger reguleringsplan G-596
Asakåsen med formål frittliggende
småhusbebyggelse.

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

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 675 000 (Prisantydning)

Omkostninger

166 870 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

168 220 (Omkostninger totalt)
184 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
186 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 843 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 859 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 861 920 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 168 220

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4562,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2437,50,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

11.04.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101230135	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Camilla Lervik	Vidar Andre Fagereng
Gateadresse	
Asakåsen 37	
Poststed	Postnr
HALDEN	1764
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank1
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SCL, VAF

1

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Henviser til takstrappreport fra 2023 ang. feil utførelse på bl.a. sluk på bad og vaskerom. Begge disse rommene er originale fra byggeåret (2011), og det har ikke vært noe problem med dette i forhold til det som står beskrevet i rapporten.

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Var observert noe maur ved inngangspartiet våren 2021, men de ble fjernet av PELIAS.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp nye lys-spotter i stue/kjøkken og gang, 2021. Lagt opp 400V til jacuzzi samt elbillader til garasje.

Arbeid utført av

RIIS Elektro AS, INSTALLATØREN FREDRIKSTAD AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Service på ventilasjonsanlegg høst 2023 av Enøk Systemer AS

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lagt opp 400V til garasje med Tesla elbil lader (passer til alle elbiler med type 2 kontakt)

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1101230135

Initialer selger: SCL, VAF

2

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Innredet innvendig garasje med ny gips i tak og vegg, samt nye isolerte garasjeporter. Plastfliser fra garasjegulv.no. Revet bort ene rekkverket på terrasse, og bygd platting rundt jacuzzi.

Arbeid utført av

Magne H. Karlsen AS, Østby Trevarefabrikk AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1101230135

Initialer selger: SCL, VAF

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101230135

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Lervik	60a272853fee05e366e2924f8fff47a404c66133	05.03.2025 19:04:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Fagereng	46f8e4ae38a94558d55d166ca83014a751167199	05.03.2025 12:18:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230135

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



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Asakåsen 37, 1764 HALDEN
- HALDEN kommune
- gnr. 82, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 Rapportdato: 11.03.2025 Oppdragsnr.: 19956-1115 Referansenummer: CD1962

Autorisert foretak: Takstfag AS Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen Vår ref: Asakåsen 37



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

Norsk takst

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



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

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

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

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
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

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 som er ført opp i 2011. Boligen er i en etasje, men har to halvplan. Det er støpt dekke på grunn. Yttervegger av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledt med trekeldning. Taket består dels av W-takstoler og dels av sperrer/mønedrager. Taket er tekkt med betongstein. Vinduer og dører i tre med 2-lags glass.

Boligen er i stor grad renovert de siste årene. Kjøkkenet er fra 2020 og de fleste andre overflater er oppgradert i perioden 2021 -2023. Vaskerommet og bad er fra byggeår. På både vaskerom og bad er det antatt feil utførelse i overgang til sluket. Se eget punkt.

Oppsummeringen er ikke uttømmende. Se oppsummering av tilstandsgrader og rapportens enkelte punkter for fullstendig informasjon.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har dels W-takstoler i tre og dels sperrekonstruksjon med mønedrager (åpen himling over stue/kjøkken).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda med konstruksjon, dekke og rekkverk i treverk.
Det er nedsenket jacuzzi på terrassen.
Terrassemarkise er montert.
Terrassegulv var delvis dekket med snø på befaringsdagen.
Utvendig trapp foran inngangsdøren, antatt i støp eller murblokker.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Det har tidligere vært en lecapipe i boligen. Kun pipe over tak som gjenstår.
Det er montert en gasspeis. Gasstank i utvendig skap og pipe ut av vegg.

Boligen har malt tretrapp mellom to nivåer. Trappen er skiftet i 2021 i følge eier.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Eier opplyser at alle innvendige dører og terskler er skiftet i 2021.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

Det anbefales etablering av en silikonfuge i overgang servant/vegg, for å unngå fukt bak innredningen.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Det ble målt i hull etter forrige befaring. Det ble målt normale fuktverdier.

Vaskerom
Veggene har malt tapet. Taket har malte himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot vaskerommet.
Det ble avdekket osb-plater, isolasjon, gips og mdf-panel.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Vannstopp og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut gjennom vegg.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegger og himling.
Gulvmontert toalett og innredning med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat plassert på loft og styringspanel i innvendig bod.
Varmtvannsbereder plassert på vaskerom. Berederen er fra byggeår.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere endringer.
Sikringsskap plassert i boden og har automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.
Synlig tilleggspanel over skap.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Utvendig pusset.

Det er satt opp støttemurer i stein på eiendommen.
Tomten har svakt hellende terreng, men er flat rundt boligen.
Gårdsplassen er belagt med stein.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via privat stikkledning. Ledninger er av plast/PEL og er fra oppføring av boligen i 2011.

Arealer [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er ikke fremlagt tegninger på frittstående utebod. Det er bygget noen plattinger og utvidet en terrasse som ikke fremkommer på tegninger.
Det finnes ikke tegninger på støttemurer.
Pipe som fremkommer på tegninger er fjernet.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

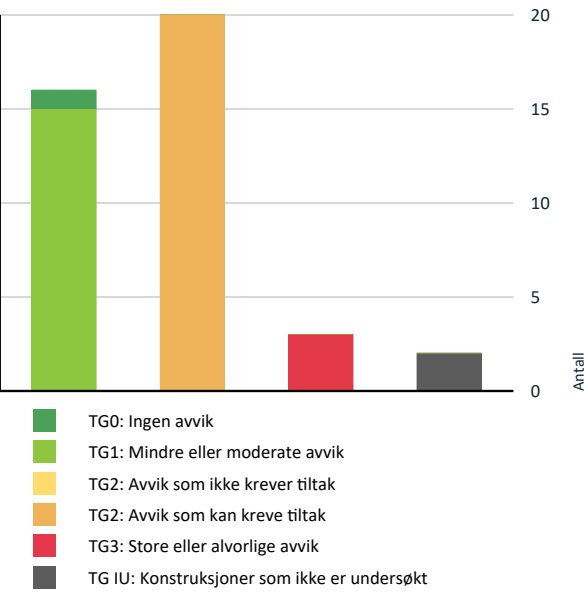
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

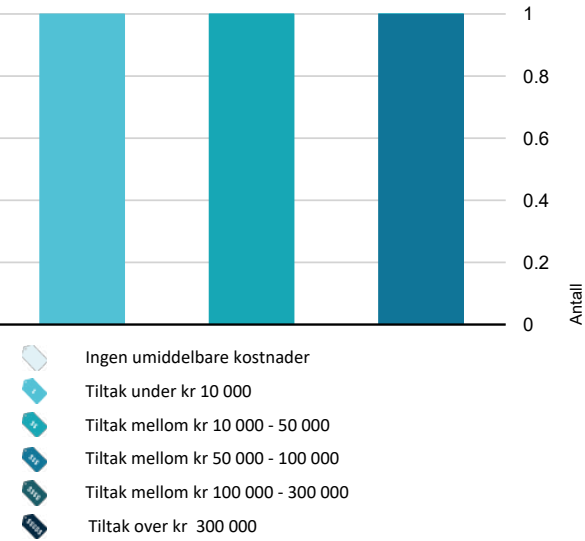
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun tilstandsvurdering av hovedbygg - enebolig. Øvrige hus, låve, garasje, og anneks, er ikke tilstandsvurdert. Det er på disse byggene satt en forenklet beskrivelse av generell tilstand og vedlikeholdsbehov.

Skjevheter er målt med laser innenfor en radius av 2 m i 2 utvalgte rom i hver etasje. Kontrollene begrenses ofte av møblerte rom, spesielt i mindre leiligheter ol. Avvik kan derfor forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkongdører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [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](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 2011	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Bolig	
Standard Normal standard	
Vedlikehold Normalt vedlikehold	

Tilbygg / modernisering		
2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2021	Modernisering	Nytt toalett
2021	Modernisering	Renover de fleste overflater (unntatt bad/vaskerombod)
2021	Modernisering	Montert ny varmepumpe
2021	Modernisering	Montert ny gassovn (Fyr og flamme) og fjernet vedovn og pipe
2024	Modernisering	Skiftet dusjarmatur og kran på servant på bad (rørlegger Kolås as)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

- Vurdering av avvik:**
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er synlig frostsprengning i takrenner/nedløpsrør. Kan skyldes tett drenering som gir frost i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må gjøres tiltak på nedløp og renner.
Karv til snøfanger fra 14 grader tak vinkel ved middels ru takstein.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Veggkonstruksjon

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er kun en liten spalte i nedre del av kledningen. Det er montert musebånd, men denne er ikke klemt helt inntil.

Kledningen ligger stedvis helt ned til terrassebordene. Vær oppmerksom på at kledningen da er utsatt for vannsprut.

Omrammingen rundt dører og vinduer er stedvis værslitt og oppsprukket.

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

Jevnlig vedlikehold må beregnes.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har dels W-takstoler i tre og dels sperrekonstruksjon med mønedrager (åpen himling over stue/kjøkken). Konstruksjonen er luftet langs gesims.

Konstruksjonen er dels tilgjengelig fra loftet. Del over kjøkkenet er gjenbygget og ikke tilgjengelig eller mulig å befare.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Rett ved loftsluken er det noe skjolder på gulvet og rundt gjennomføring. Det er ikke målt fukt på befaringstidspunktet.

Nettingen som ligger over luftingen i gesimskasse har en del hull. Nettingen skal holde dyr og insekter ute.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Skjolder holdes under oppsikt.

Nettingen bør utbedres for å hindre dyr og insekter i å komme inn.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er noe flass i maling og mindre sprekker i utvendig belistning på vinduer.

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.

Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (omtalt i eget punkt).

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Alle balkongdører har tegn til fuktskjolder i feltet under glasset på døra.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med konstruksjon, dekke og rekkverk i treverk. Pilarer som går til støpte fundamenter.

Det er nedsenket jacuzzi på terrassen.
Terrassemarkise er montert.

Terrassegulv var delvis dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Høyden på rekkverket er under 1 meter.

Det er noe flass og sprekkdannelser i rekkverk og spiler. Noen manglende spiler på hjørnet mot parkering.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes jevnlig vedlikehold.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp foran inngangsdøren, antatt i støp eller murblokker.

INNVEINDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Eier opplyser at de fleste overflater er renovert de siste 2-3 årene. Blant annet helsparklet og listefritt langs tak i alle rom unntatt bad, bod og vaskerom. Det er lagt fliser i entré og nye gulv i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre slitasje, sprekker og merker/ujevnheter er registrert på overflater.

Det er noe manglende ferdigstillelse i boden.

Det er sprekke i terskel til bad.

Det er sprekkdannelser i alle hjørner i vindusforinger. Det er trolig ikke lagt inn forsterkning ved sparkling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt dekke på grunn. Boligen (og dekke) har to nivåer. Det ble målt et plan avvik på 10 mm i gangen og stue/kjøkken. Avviket anses som normalt.

TG 2 Radon

Bygget er antatt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke utført radonmåling i boligen.

Eiendommen ligger i et område med lav-moderat forekomst av radon ifølge NGUs radonkart.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eventuelt bør det gjennomføres en radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Det har tidligere vært en lecapipe i boligen. Kun pipe over tak som gjenstår.
Det er montert en gasspeis. Gasstank i utvendig skap og pipe ut av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sotskjolder.

Synlig sot på vegg rundt avtrekk/pipe fra gass peis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom to nivåer. Trappen er skiftet i 2021 i følge eier.

TG 2 Innvendige dører

Innwendig har boligen malte fyllingsdører. Eier opplyser at alle innvendige dører og terskler er skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innwendige dører tar i karmen. Noen løse håndtak og svikt i terskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør justeres og håndtak festes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad som er fra oppføring av boligen i 2011. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 20 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er mindre fall enn 1:100 både i dusjonen og utenfor. Det er mindre enn 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel (flisa er her ført under dørterskel). Merk at høyden inn til dusjen (og sluket) er større enn dørterskel. Eventuelle lekkasjer utenfor dusjen vil da gå ut av rommet fremfor i sluket.

Det er registrert enkelte hakk/merker i gulvflisene og noe trapping. Det kan trolig bli vannansamlinger i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket. Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket.

Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.

Manglende slukmansjett er et vesentlig avvik. Mansjetten skal sikre at det ikke kommer ut vann rundt sluket ved bruk. Det kan være fare for at vann trekker ut i betongen.

Eier har fått et tilbud på utbedring av forholdene knyttet til membran. Foretaket bekrefter også feil utførelse. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt forholdet med membran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg. Det anbefales etablering av en silikonefuge i overgang servant/vegg, for å unngå fukt bak innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Det må bregnes innregulering og service av anlegget.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt i hull etter forrige befarng. Det ble målt normale fuktverdier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom som er fra oppføring av boligen i 2011. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående finish etter bytte av lister og enkelte merker på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe ferdigstillelse må beregnes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Målt fall: Det er noe fall akkurat rundt selve sluket. Målt ca 1:100. Ellers er gulvet flatt. Det er ikke oppkant ved dørterskel og trolig heller ikke bak gulvlist.

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 ikke målt tilstrekkelig fall til sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp membran ved døren. Gulvlist er ikke fjernet, men det er lite trolig at membran er ført opp også her. Det ble registrert noe bom i flis og noe trapping.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket. Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket.

Det er ikke oppbrett av membran langs vegger.

Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende slukmansjett er et vesentlig avvik. Mansjetten skal sikre at det ikke kommer ut vann rundt sluket ved bruk. Det kan være fare for at vann trekker ut i betongen.

Eier har fått et tilbud på utbedring av forholdene knyttet til membran. Foretaket bekrefter også feil utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Merk at det er gjort en del inngripen i skrog til innredningen for å montere tørketrommel/vaskemaskin. Merk også at fordelerskapet for vannrør er plassert inne i hjørneskapet.

1. ETASJE > VASKEROM

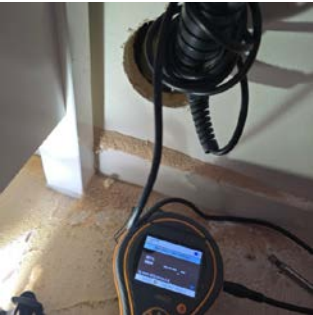
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot vaskerommet. Det ble avdekket osb-plater, isolasjon, gips og mdf-panel. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er skiftet ca 2020. Vannstopp og komfyrvakt montert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

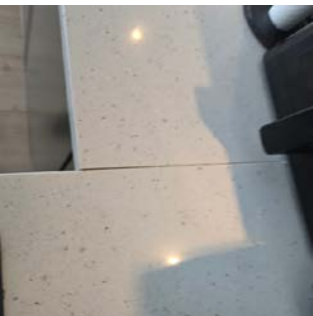
- Det er avvik:

Innredningen har noe merker og skjolder på enkelte fronter og skuffer. Noe trapping i skjøt på benkeplaten. Noe heng i fronter. Komfyrvakt observert, men ikke fastmontert. Det er ikke montert sprutsikring på vegg over benk. Noen synlige riper. Oppvaskmaskinen er noe løs.

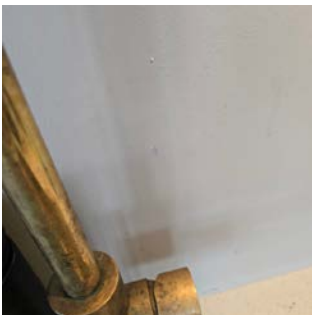
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprutsikring på vegg over benk anbefales. Komfyrvakt bør monteres. Fronter bør justeres. Oppvaskmaskinen bør festes bedre.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut gjennom vegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegger og himling. Gulvmontert toalett og innredning med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er plassert i hjørneskap på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at det gjennomført service og filterbytte i etterkant av den første befaringen. Kvittring er fremvist. Aggregat plassert på loft og styringspanel i innvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det høres en tikkelyd fra aggregatet og dekselet manglet på befaring. Veggventil i stue er synlig stengt. Eier informerer om at dette kun var midlertidig i forbindelse med at dekselet ble skiftet. Det lyser varsellampe for service på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes innregulering og service av ventilasjonsanlegg.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom. Berederen er fra byggeår.

Merk: bereder står plassert slik at skap/innredning må demonteres for å komme til.

Tilstandsrapport

TG 1Andre installasjoner

Det er opprinnelig montert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen i boden er koblet ut.

TG 2Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere endringer. Sikringsskap plassert i boden og har automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp. Synlig tilleggspanel over skap. Eier opplyser at det er lagt opp 400V til jacuzzi og elbillader ved garasjen.

Siste kontroll fra det offentlige var i 2011, i forbindelse med oppføring av boligen.

1.

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

Nei

Spørsmål til eier

2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere endringer. Siste oppgradering ble gjort i 2021.
3.

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

Ja
4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ligger i boligmappa.no.
5.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7.

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

Generelt om anlegget

8.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9.

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

Inntak og sikringsskap

10.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med kursene.

TG 3Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.

Elementene har stedvis manglende puss og underliggende isospor er synlig.

Ny pussing av grunnmuren må påregnes.



TG 2Forstøtningsmurer

Det er satt opp støttemurer i stein på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2Terrengforhold

Tomten har svakt hellende terreng, men er flat rundt boligen. Gårdsplassen er belagt med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige svanker og skjevheter på belegningsstein, spesielt ved inngangspartiet. Kan medføre noe vannansamlinger på tomten. Det er noe helling på terreng inn mot garasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Noe utbedringer bør beregnes på sikt.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via privat stikkledning. Ledninger er av plast/PEL og er fra oppføring av boligen i 2011.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder av anlegget. Vurdering er gjort på de opplysninger som foreligger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Parkering	
	Byggeår	Kommentar
	2011	
	Standard	
	Garasjen med god standard og jevnlig vedlikehold.	
	Vedlikehold	
	Garasjen er i følge eier renovert de siste par årene. Blant annet er den isolert innvendig, nye porter er montert i 2021, det er lagt Smartdeck gulvfliser i 2021, montert El-bil lader i 2021 og aircondition i 2023.	
	Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Beskrivelse

Dobbel garasje med lagringsloft.
Det er montert stålporter, elbil-lader og varmepumpe.
Tak tekket med betongtakstein.

Det er noen fuktmerker på undertaket.
Stigen til loftet mangler noen trinn. Synlige skjevheter på luke. Luken bør skiftes.
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert varmepumpe i garasje.
------	---------------	-------------------------------

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Normalt standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Maskinlaftet utebod, fundamentert på treklosser. Boden er uisolert.
Tak tekket med stålplater.

Det er noen skjevheter på boden. Døren tar i karm og er vanskelig å lukke.
Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

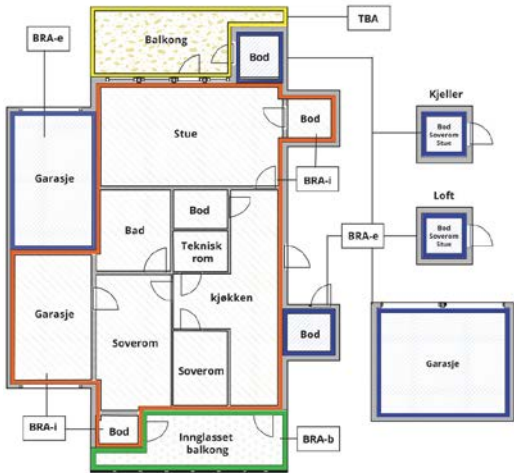
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	149			149	106
SUM	149				106
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Entré, Vaskerom, Toalettrom, Bod		

Kommentar

Takhøyder fra 2,4-5 meter.
Terrasser og plattinger er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på frittstående utebod. Det er bygget noen plattinger og utvidet en terrasse som ikke fremkommer på tegninger.
Det finnes ikke tegninger på støttemurer.
Pipe som fremkommer på tegninger er fjernet.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon på arbeid på el-anlegg. Ligger i boligmappa.no.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys på det ene soverommet.

Garasje

Ny arealstandard



Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
1. etasje		38		38
SUM		38		
SUM BRA	38			

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	145	4
Garasje	0	38
Bod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2023	Lars-Christian Knobel Thowsen	Takstingeniør
	Silje Camilla Lervik	Kunde
11.3.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Vidar Andre Fagereng	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	82	34		0	1424.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Asakåsen 37							
Hjemmelshaver							
Lervik Silje Camilla, Fagereng Vidar Andre							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon på arbeider på våtrom			Finnes ikke		Nei
Resultat fra målinger av radon			Finnes ikke		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	29.04.2011		Gjennomgått		Nei
Brannteknisk. tilsynsrapport fra offentlig myndighet	13.07.2023		Gjennomgått		Nei
Godkjente byggemeldinger med tegninger	11.06.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.09.2023	
2	11.03.2025	Oppdatert etter ny befaring.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CD1962>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsgiver:

Vidar Fagereng

Skadested:

Vidar Fagereng
Asakåsen 37
1764 Halden

11.09.2023

M-TETT AS
Telefon: 04915 – tast 2
E-post: post@m-tett.no
Internett: www.m-tett.no
FO 984 417 195 MVA
Etablert 2002

Vårt saksnr: 23-1093

Skade beskrivelse:

M-TETT ble rekvirert etter at kunden har fått TG3 på badet i forbindelse med salg av eiendommen.

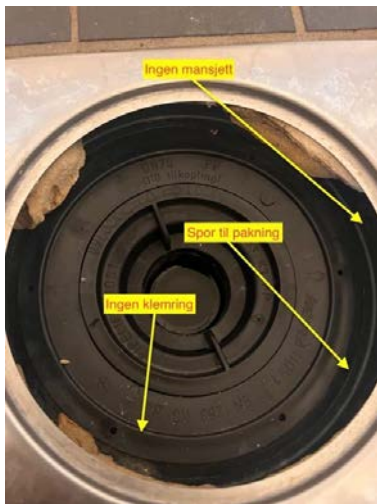
Kunden kjøpte boligen i 2021 og i tilstandsrapporten fra den gangen er det opplyst at badet er i henhold til TEK10, for uten om fallforholdene på gulvet.

Boligen er fra 2011 og badet fra byggeår. Badet er på 8,8 kvm og inneholder servantinnredning, kommode, gulvstående toalett og dusjnisje m/dusjdører og tett profil ned mot gulvet.

Gulvfliser er 20x20 grå m/tilhørende 10x10 i dusjsonen og veggfliser 20x30 hvit blank.

Veggfliser er montert på gips m/bakenforliggende OSB-plater. Etasjen badet ligger i er plate på grunn.

I dusjsonen ligger det et Pipelife-sluk og det er ikke montert slukmansjett. Det mangler både pakning og klemring. Dette er en grov håndverkerfeil og dette burde takstmann i forbindelse med salget i 2020 kommentert.



Det er også manglende oppkant på membran ved terskel. Høyde fra slukrist til topp flis ved terskel er 12 mm. Det er samme nivået på laminatgulvet i gangen som på flis. Terskel ligger tett ned på flisen. I beste fall er membranen brettet opp på laminatgulvet.

Ved dørlist observeres det en overgangsremse. Denne kan trolig være av butyl eller en tykkere filtremse.

Det måles ingen avvikende fukt på badet. Det er ingen fuktutslag nederst på veggflis i dusjsonen på sideveggene, men noe utslag på vegg under blandebatteriet. Dette er trolig restfukt etter dusjing.

Dusjsonen er på ca 140x140 cm. Ved å sette på dusjhodet ser man at vannet ledes godt til sluk i et område på 80x80 rundt sluket. Utenfor dette er det noe mindre fall og noe vann blir liggende stedvis oppå flisen.

Øvrig badegulv utsettes normalt ikke for bruksvann.

Hva har skjedd:

Det er avdekket at det ikke er montert pakning og klemring på sluk i dusjsonen. Det er heller ingen synlig slukmansjett.



Planlagt åpning rundt sluk.



Eksempel på 30x30 slukrist.

Hva kan gjøres:

Det kan åpnes opp 5 cm på utsiden av slukristen. Fliser og flislim fjernes skånsomt, uten å skade underliggende membran. Randsone opprettes og mansjett monteres, membran påføres i flere omganger før flis og slukrist kompletteres. Det kan også monteres en 30x30 slukrist, dersom ikke lik flis kan fremskaffes.

Ved terskel må gerikter demonteres. Mulig det er tilstrekkelig å fjerne terskel og frese noe av gulvflisen slik at man får tak i membranen. (Dette forutsetter at membranen er trukket inn i døråpningen og at det er oppkant på vegg.) Men ikke frese bort mer enn at en eikelist dekker dette. Det må også freses litt av veggfliser, slik at man kan skjøte seg inn på membranen. Det må ikke freses bort mer enn at gerikter dekker dette.



Planlagt utbedring ved terskel.



Planlagt utbedring ved terskel.

Utbedringsforslag ved sluk med pris:

- Lokalisere varmekabler. Disse skrues helt av 2 døgn før oppstart.
- Skjære fuge 5 cm på utsiden av slukrist.
- Fjerne fliser uten å skade underliggende membran.
- Opprette randsone.
- Montere slukmansjett.
- Påføre membran i flere omganger.
- Montere slukrist og flis, eller en 30x30 slukrist.
- Fug.

Pris: Kr 28.500,- eks mva. (Kr 35 625,- ink.mva)

Prisen inkluderer alt av reisekostnader og materialer unntatt fliser.

Utbedringsforslag ved terskel med pris:

- Demontere gerikter.
- Fjerne terskel.
- Frese av gulvfliser, men ikke mer enn at en eikelist dekker dette.
- Frese av veggfliser, men ikke mer enn at gerikter dekker dette.
- Opprette randsone.
- Skjøte membran.

- Etablere terskel.
- Kappe dørbladet tilsvarende.
- Montere overgangsremse.
- Påføre membran i flere omganger.
- Remontere gerikter.
- Montere eikelist.
- Silikon.

Pris: Kr 13.500,- eks mva.(Kr 16 875,- ink.mva)

Prisen inkluderer alt av reisekostnader og materialer unntatt fliser. Denne prisen forutsetter at jobben kan tas samtidig med sluket.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver kjøper inn fliser som kan benyttes
At membranen er av en kvalitet som lar seg skjøte.

M-TETT AS sine arbeidere er underlagt lov om håndverkstjenester. Arbeidene som gjøres setter badet tilbake i samme stand som før skaden oppsto, og badets opprinnelige levetid opprettholdes.

Om ovenstående tilbud aksepteres trenger vi en skriftlig bestilling pr mail. Bestillingen merkes med ordnummeret i dette tilbudet. Det tas forbehold om at bakenforliggende konstruksjoner og innretninger er i den tilstand som det kan forventes for å kunne utføre oppdraget/tilbudet. Avdekkes det uforutsette forhold som ikke er beskrevet over og som får økonomisk konsekvens for oppdragsgiver, plikter M-TETT AS å gi tilbakemelding umiddelbart. Om det viser seg våtrommet må total rehabiliteres, faktureres det for medgått tid.

Med vennlig hilsen
for **M-TETT AS**
Robert Vedvik
Våtromstekniker
41362991
www.m-tett.no



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakåsen 37, 1764 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	8 290,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	34 103,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2715800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	8 147,00 kr	2 036,75 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 458,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	2 376,25 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	34 042,22 kr	8 510,56 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Returneres til :

Hafsred & Partners AS
Tollbugata 5
1767 HALDEN
Org. nr.: 991 920 307

Ref. nr.: 2217

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
2010031

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn
101	HALDEN
101	HALDEN

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
82	34			1/1
82	17			1/47

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale

☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteelser

☐ Nei ☐ Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d

☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets:

☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg

Bruk av grunn:

☒ B Bolig-

eiendom

☐ F Fritids-

eiendom

☐ V Forretnings-

kontor

☐ I Industri☐ L Landbruk☐ K Off.vei☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittliggende

bolig

☐ TB Tomanns-

bolig

☐ RK Rekkehus-

kjede

☐ BL Blokk-

leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 700.000,- ***SjuHundreTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg☐ 2 Gave (helt eller delvis)☐ 3 Ekspansjon☐ 4 Tvangsauksjon☐ 5 Uskifte☐ 6 Skifteoppgjør☐ 7 Opphør av samboerskap☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 700.000

Doknr: 403510 Tingl. 04.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)

Navn

Ideell andel
1/1

RUNE GRØNLUND

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
987003871

Navn

Damgaard Bygg AS

Fast bosatt i Norge

☒ Ja ☐ NeiIdeell andel
1/1☐ Ja ☐ Nei☐ Ja ☐ Nei☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Selger har stedsvarig rett til å anlegge, ha liggende og til enhver tid vedlikeholde ledningsnett med tilhørende tekniske installasjoner for elkraft- og telekommunikasjonsanlegg, samt vann- og avløpsledninger og anlegg med tilhørende tekniske installasjoner, over eiendommen. Med selger menes HRG AS org.nr. 991 359 842

Usteders dato og underskrift (ved losark):

Rune Grønland 4/5 - 2010

(c) Midas Data AS EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja ☒ Nei ☐ Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja ☐ Nei ☐ Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

Ja ☐ Nei ☐ Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekrefteelser

Sted, dato

Halden 4/5 - 2010

Usteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HRG AS

RUNE GRØNLUND i h.h.t. generalfullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Haavard G. Hoffstrom

ANSVARLIG MEGLER

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

MARLONNE H. FELDORSEN

Adresse

Bortfester underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Usteders dato og underskrift (ved losark):

Rune Grønland 4/5 - 2010

Side 2 av 2

Emne: VS: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230135 (gjelder saksnummer 5343114)

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Dato: 1. august 2023 kl. 12:29:39 CEST
Til: Rita Eng / Aktiv <Rita.Eng@aktiv.no>
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230135 (gjelder saksnummer 5343114)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Asakåsen 37, 1764 Halden, tilhørende: Silje Camilla Lervik og Vidar Andre Fagereng.
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.10.2011.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

19. juli 2023 kl. 11:07 skrev Rita Eng / Aktiv:

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Rita Eng Furuseth

Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 950 75 158, e-post: rita.eng@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Halden kommune
Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN
Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.07.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	340268330	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300141377	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Asakåsen 37, 1764 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.01.2017	Tilsyn	14.11.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 340268330

BruksenhetId	390222910	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300246220	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 390222910.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune
Byggesak

Damgaard Bygg AS
Skippergt. 6-8
1767 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2010/2673-7	082/0034	Chris Dat Ngo, 69 17 47 23	29.04.2011

Ferdigattest.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Asakåsen 37, 1764 HALDEN	082	0034		

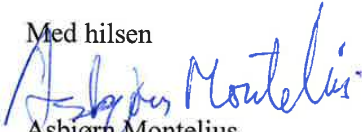
Spesifikasjon		
Tiltakets art		
Nytt bygg bolig 263 m² og garasje 42 m².		
Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Vedtaksnr
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	11.06.2010	2010/158
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1 eller 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d.). Det vises til innsendte søknad om ferdigattest datert 16.03.2011 og vedlagte samsvarserklæring.	

Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest /midlertidig brukstillatelse gitt i pbl § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Med hilsen


Asbjørn Montelius
leder


Chris Dat Ngo
avd.ingeniør



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.07.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakåsen 37, 1764 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

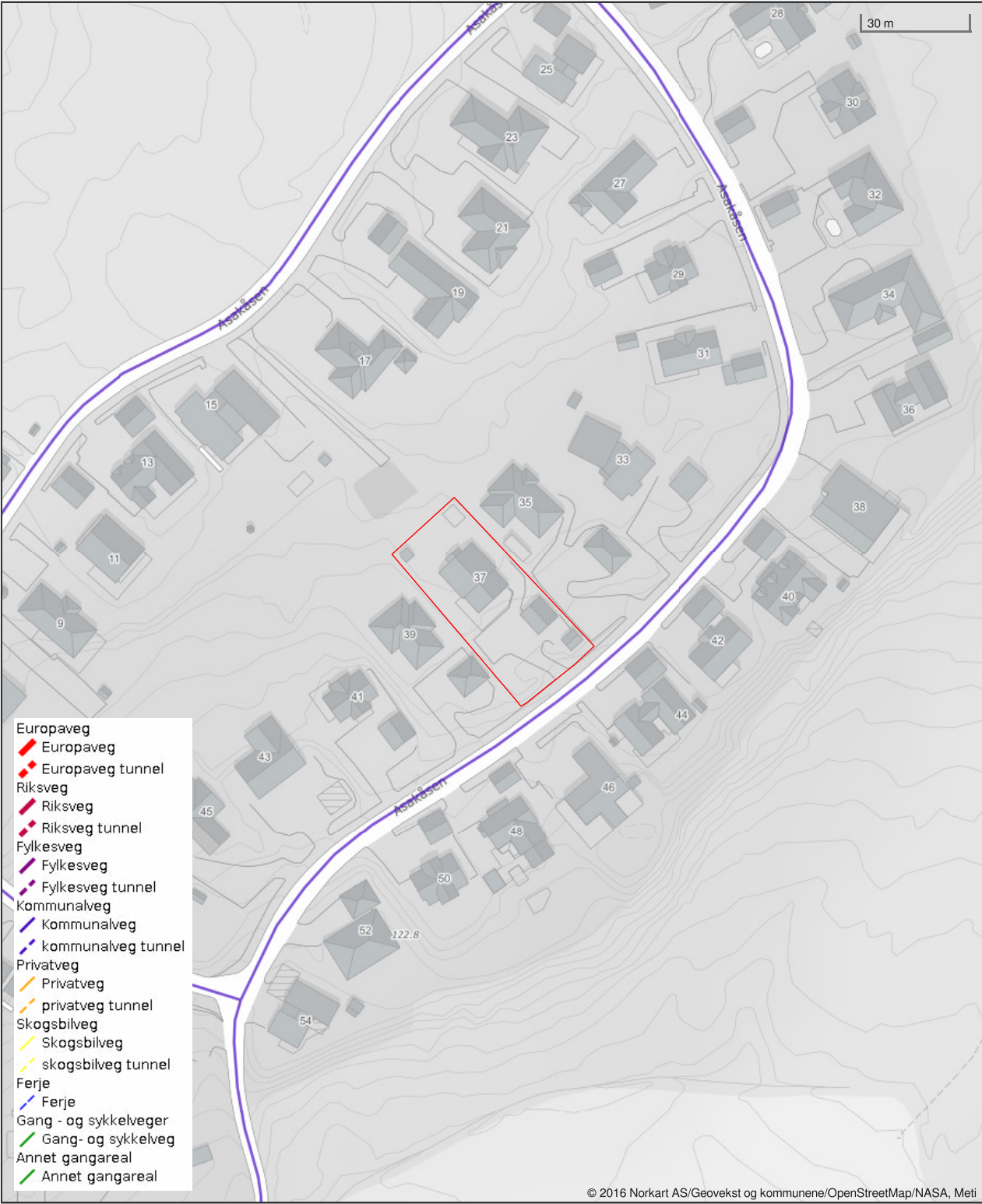
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3001 - 82/34//





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.07.2023

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakåsen 37, 1764 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

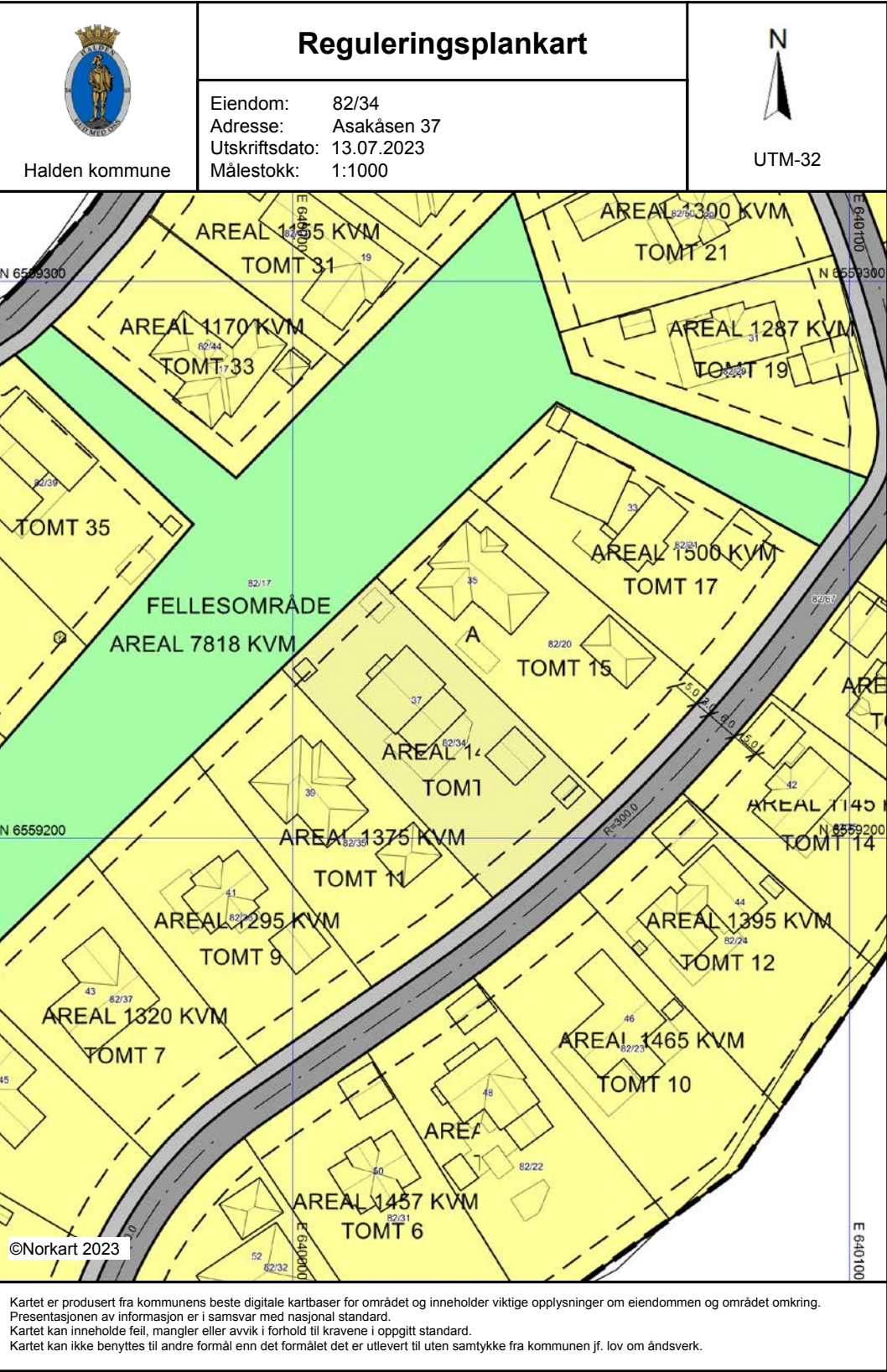
Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/2025/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%202016_02_2023.pdf		
Delarealer	Delareal	1 425 m²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	1 425 m²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA3	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-596
----	-------

Navn	Asakåsen		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.11.2006		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/201/G-596.pdf		
Delarealer	Delareal	1 425 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gangveg
	Park
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Abo Påskrift bredde
	Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN
for
ASAKÅSEN

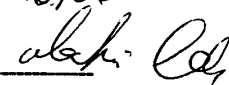
(del av Nedre Grønlund Gnr 82, bnr 2)

HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalget
Godkjent av Halden kommunestyre

Dato:
Dato: 23.11.04

sak nr.:
sak nr.: 72/06



§ 1 REGULERINGSFORMÅL

- § 1.2. Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med tykk, stiplet linje.
- § 1.3. Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.
- § 1.4. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål.:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for:
Bolig, garasje, boder.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for:
Kjørevei og fortau

FAREOMRÅDER:
Høyspenningsanlegg: Trafo

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for:
Privat vei
Frisiktsoner

FELLESOMRÅDE, herunder formål:
Felles park-/lekeareal for barn
Felles adkomstvei
Felles gangareal

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- § 2.1. Rekkefølgebestemmelser.
- a. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. Lekeplass og busslommer skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk
- b. Støyskjermingstiltak skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak. Boliger skal ha en fasadeutforming som sikrer innendørs ekvivalent støynivå på maks 30 dB(A). Uteoppholdsareal ved boliger skal ha ekvivalent støynivå på maksimalt 55dB(A).Radontiltak skal vurderes.
- § 2.2. Krav til utomhusplan. Med søknad om tillatelse skal det sendes inn utomhusplan. Utomhusplan skal tegnes på kommunalt kartværk og vise: plassering av bygninger og anlegg og snitt, avstander til nabogrenser m.m., adkomstforhold, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, opparbeidelse av markarealer m.v.
- § 2.3. Utforming av bygninger og anlegg. Bebyggelse og anlegg skal gis en god estetisk utforming (form, materialbruk, farger etc.) tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.
- § 2.4. Kulturminner. Dersom det under anleggsarbeidet eller virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndigheter varsles som omtalt i lov kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3. BYGGEOMRÅDER: Boliger (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

I boligområdet skal det oppføres eneboliger med maksimum mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maksimum gesimshøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget i størst mulig grad, med lavest mulig grunnmurshøyde. Takvinkelen skal være mellom 26 og 37 grader på hus med saltak. Eneboliger kan inkludere sekundærleilighet eller hybel. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten skal være mindre enn hovedleiligheten, max 70 m² BRA.

Terrasser og verandaer/balkonger skal i størrelse, form, materialer og farge tilpasses boligen og terrenget.
Boligtomtene skal disponeres for boligformålet, dvs. bolig med tilhørende garasje/bod og haveareal.

Garasjer/car-port og boder/uthus skal oppføres i samme stil og utforming som huset og skal i byggesøknad være vist på situasjonsplan selv om det ikke oppføres samtidig, max mønehøyde 5,8 m. Frittstående garasje/boder/uthus kan tillates oppført utenfor byggegrensen i en minimumsavstand av 2 meter fra regulert veikant, dersom innkjøring til garasje er parallelt med vei.
Parkering til boligene skal skje på egen grunn. Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr. bolig. For hver sekundærleilighet/hybel skal det i tillegg være 1 biloppstillingsplass.

Etter at boligen er tatt i bruk, skal tilhørende utearealer opparbeides innen påfølgende år.

For området skal ekvivalent støynivå ikke overstige 30dB(A) innendørs, og 55 dB(A) på uteoppholdsarealer tilknyttet boligen.

Maksimalt tillatt % BYA = 30%

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: (PBL § 25, 1. ledd nr.3)

Kjøreveger og fortau skal opparbeides i henhold til de krav som stilles for kommunal overtagelse.

§ 5. FAREOMRÅDER: (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

Innenfor arealet merket ”trafo” kan benyttes til oppføring av transformatorstasjon. Anlegget skal, ved oppføring av installasjon/bygg og opparbeidelse av tomt, gis en god estetisk utforming.

§ 6. SPESIALOMRÅDER: (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

Det skal etableres frisiktsoner på 10x 80 meter på begge sider av av-/påkørselsveier til boligområdet. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 7. FELLESOMRÅDER: (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

Park/lek
Området for park/lek skal opparbeides til en høy, funksjonell og estetisk god standard. Det skal tilrettelegges for variert lek og opphold.

Det skal utarbeides en plan for opparbeidelse og tilrettelegging som skal godkjennes av kommunen.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon forutsettes bevart i størst mulig grad.

Fellesarealet skal være felles for og varig knyttet til eiendommene innenfor reguleringsområdet.

SVERRE CASPERSEN AS
Repslagergata 8, 1776 Halden
23.12.2005

Rev.: 30.03.2006
Rev.: 08.06.2006
Rev.: 12.09.2006
Rev.:18.09.2006

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1424.7
Etablert dato	30.04.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.03.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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 oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	82/34
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.12.2016 21.12.2016	J 157/16	Tinglyst 11.01.2017	82/16 (-9092,6), 82/67 (9092,6) 0101-Mnrmangler, 78/16, 81/1, 82/1, 82/6, 82/13, 82/15, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 82/28, 82/29, 82/30, 82/31, 82/32, 82/33, 82/34, 82/35, 82/36, 82/37, 82/38, 82/39, 82/40, 82/41, 82/43, 82/44, 82/46, 82/47, 82/48, 82/49, 82/50, 82/51, 82/52, 82/53, 82/54, 82/55, 82/56, 82/57, 82/58, 82/59, 82/60, 82/61, 82/62, 82/63, 82/66
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.03.2012 20.03.2012	J 93/11	Tinglyst 24.03.2012	82/16 (-1347,5), 82/47 (1347,4) 82/17, 82/34, 82/40, 82/46
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.08.2011 11.08.2011			82/16, 82/17, 82/19, 82/20, 82/21, 82/29, 82/30, 82/34, 82/35, 82/36, 82/37, 82/38, 82/39, 82/40, 82/41
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.08.2011 08.09.2011	J 90/11	Tinglyst 17.09.2011	82/16 (-1183,5), 82/44 (1183,6) 82/17, 82/34, 82/43
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.08.2011 20.03.2012	J 92/11	Tinglyst 24.03.2012	82/16 (-1404,2), 82/46 (1404,2) 82/17, 82/34, 82/39
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.02.2009 30.04.2010	J 30/09 M 51/10	Tinglyst 06.05.2010	82/16 (-1424,6), 82/34 (1424,7) 82/17, 82/20
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.02.2009 30.04.2010	J 31/09 M 52/10	Tinglyst 06.05.2010	82/16 (-1346,9), 82/35 (1346,9) 82/17, 82/34
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.02.2009 30.04.2010	J 32/09 M 53/10	Tinglyst 06.05.2010	82/16 (-1288), 82/36 (1288) 82/17, 82/34, 82/35

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559216.91	640026		Ja	1424.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FAGERENG VIDAR ANDRE F040777*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Asakåsen 37 1764 HALDEN	Bosatt (B)
LERVIK SILJE CAMILLA F061279*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Asakåsen 37 1764 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Asakåsen 37		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	1764 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	603 Torpedalen	Tettsted	
Valgkrets	5 Tistedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300141377		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	29.04.2011
2	300246220		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	29.04.2011

1: Bygning 300141377: Enebolig (111), Ferdigattest 29.04.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	153
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	153
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	240
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.06.2010	14.06.2010
Ferdigattest	29.04.2011	02.05.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Asakåsen 37	H0101	82/34	153	5	2	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	153	0	153	0	0	0

2: Bygning 300246220: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 29.04.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	42
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.06.2010	23.09.2011
Ferdigattest	29.04.2011	23.09.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	82/34	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3001 - 82/34//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet

--- Hjelpelinje vegkant

- - - - - Hjelpelinje fiktiv

..... Hjelpelinje punktteste

----- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 424,70 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6559216,91	Øst	640026	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6559208,14	640054,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	55,30	
2	6559206,74	640055,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,99	
3	6559189,27	640035,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,41	292,98
4	6559190,74	640034,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
5	6559230,54	639997,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,13	
6	6559246,99	640014,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,70	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-82/34, Asakåsen 37, 1764 HALDEN

!

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

i

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.03.2025	Vær oppmerksom

✓

Ikke oppdaget på eiendommen

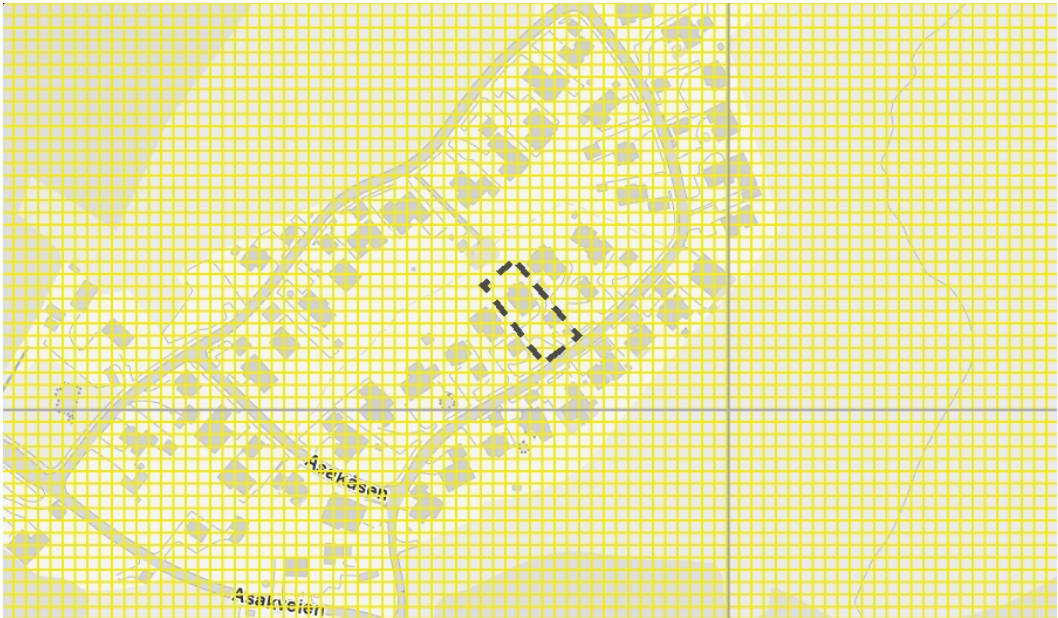
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.39 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	1.8 km
Kvikkleire	10.03.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	133.2 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	3.9 km
Støysoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.1 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	10.03.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Emne: VS: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230135 (gjelder saksnummer 5343114)

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Dato: 1. august 2023 kl. 12:29:39 CEST
Til: Rita Eng / Aktiv <Rita.Eng@aktiv.no>
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230135 (gjelder saksnummer 5343114)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Asakåsen 37, 1764 Halden, tilhørende: Silje Camilla Lervik og Vidar Andre Fagereng.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.10.2011.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

19. juli 2023 kl. 11:07 skrev Rita Eng / Aktiv:

Se vedlegg

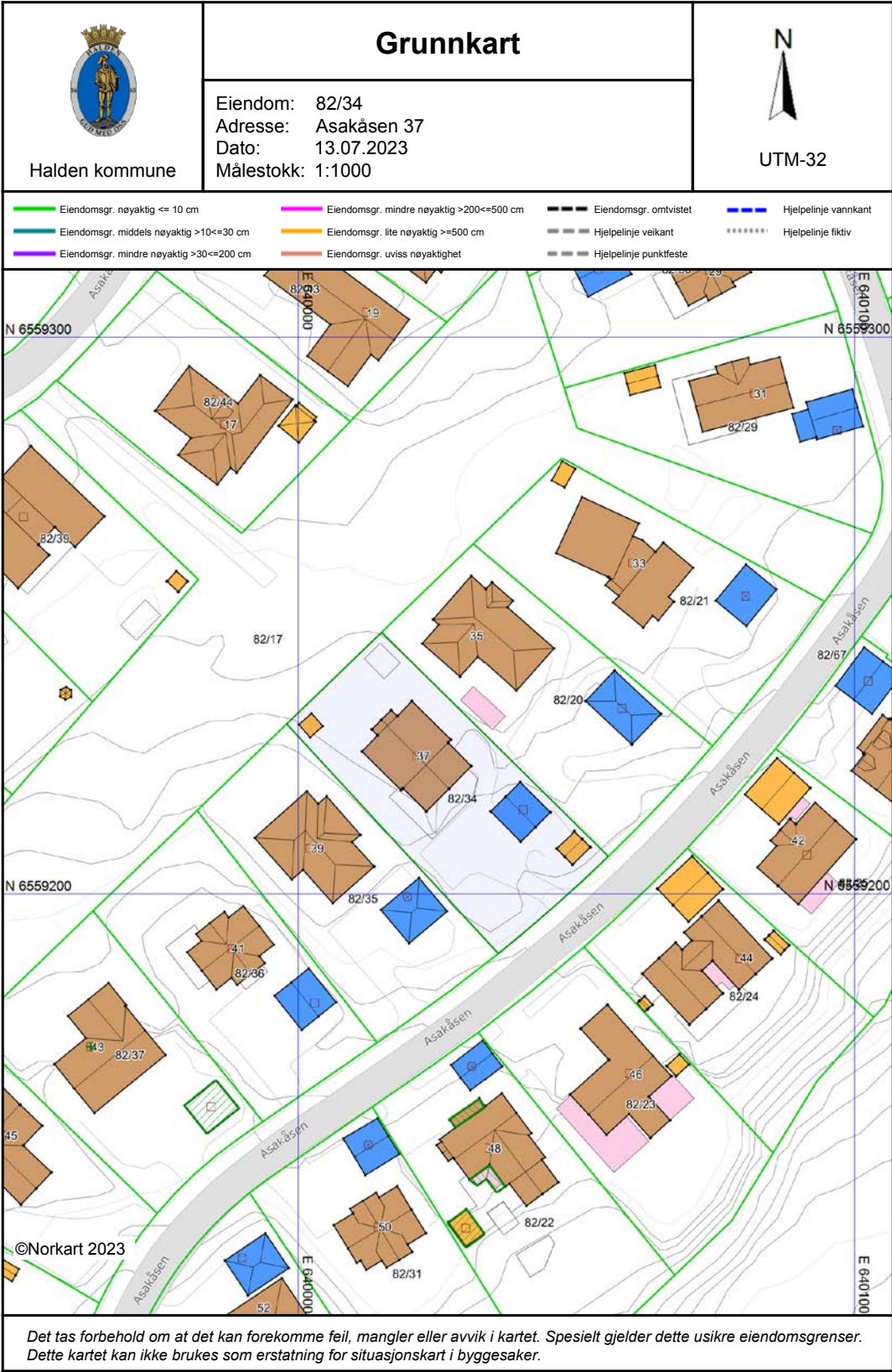
Vennlig hilsen

Rita Eng Furuseth

Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 950 75 158, e-post: rita.eng@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





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**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Asakåsen 37
1764 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Halden
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230135

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.04.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon