

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 900 000,-
Omkostn.: Kr 223 850,-
Total ink omk.: Kr 9 123 850,-
Selger: Elisabeth Stang
Carsten Bugge Stang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 250/305 kvm
Tomtstr.: 1007.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1101250115

Lekker og meget innholdsrik arkitekttegnet familievilla med isolert vinterhage. Garasje.

Velkommen til en stor, herlig familievilla på praktfull utsiktstomt på Brekkerød. Meget god standard.

1.etg.: Hall, 1 soverom, dusj/wc, vaskerom med direkte utgang, stort kjøkken med spise plass, stue/spisestue. Vinterhage med gasspeis og utgang til terrasse og hage med lekkert drivhus.

2.etg. Tv-stue med utgang til stor solterrasse, 3 soverom, gang, dusj/bad/wc.

Loft med lagringsplass.

Frittstående dobbel garasje med bod i bakkant. Lagringsloft.

Lekestue og drivhus.

Boligen holder en gjennomgående meget god standard fra byggeår.

Vi kan nevne at det store kjøkkenet har særdeles rikelig med benkeplass og skapplass. Begge bad i huset er flislagte på både gulv og vegg. Den herlige vinterhagen er husets favorittrom - sommer som vinter.

Boligen har mange lekre detaljer - og må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	90
Andre vedlegg	93
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 250 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 305 m²

TBA: 94 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 134 m² Hall m/trapp, Soverom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Vinterhage

2. etasje

BRA-i: 116 m² Stue, Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m² 2 terrasser

2. etasje

18 m² Takterrasse

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Drivhus

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Bod, Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1007.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flat jordtomt - meget frodig og barnevennlig. Hele hagen er opparbeidet i samarbeid med landskapsarkitet Skaarer. Pent opparbeidet med plenarealer, vakre staudebed, busker og frukttrær, belegningsstein på gangveier og i innkjørsel som er avgrenset med lave granittmurer/kantstein. Flere lune og solrike uteplasser på begge sider av huset. Et lekkert drivhus skaper et herlig uterom kombinert med grønnsaksdyrking.

Det er montert et basketballstativ på gårdsplassen som medfølger. Solid utført i stål og med støpt fundament. Importert fra USA.

Beliggenhet

Velkommen til en av de flotteste utsiktstomten på attraktive Brekkerød! Her bor du solrikt til med vid utsikt - både mot festningen og til åskammene i Sverige. Meget barnevennlig i en liten blindvei - og med kort og trygg vei til både buss, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker, samt kort vei over i marka med lysløypenett til Høiåsmarka for å nevne noe.

Adkomst

Direkte fra Brekkerødveien, inn en liten stikkvei som er endevei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Brekkerød barnehage, Hjortsberghallen, Tennis, Strupe idrettsområde mm.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2011. Taket er tekket med betongstein, og undertaket er utført

med asfaltimpregnerte plater (sutakplater). Takkonstruksjonen er utført med selvbærende prefabrikkerte takstoler. Takrenner og nedløp er av stål. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt med liggende malt bordkledning. Vinduer med 3-lags glass. Ytterdøren er 2-fløyet. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag, og gulvet i 1. etasje er utført som støpt plate på mark. Tilbygget og takterrassen er fra byggeåret 2016, oppført i forbindelse med tilbygget med vinterhage. Terrasser på bakkeplan har gulvbord av royalimpregnerte materialer. Terrasse bak garasjen er utført med steinbelegg. Utvendig trapp er støpt og har overflate med skiferheller og varmekabler. Grunnmuren er utført i betong, og på tilbygget er det benyttet leca isoblokk. Rør for takvann er etablert. Utvendig vann- og avløpsanlegg er utført med plastrør.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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:

- Taktekking

Avvik: Det er ikke montert fuglelist langs takfoten, medfører at fugl kan komme inn under taksteinen.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ikke laget luftespalte mellom bordkledning og vannbrett over vinduer og det er ikke montert beslag på vannbrettet, ref bygghdatablad 542.101, manglende luftespalte medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut over vinduet. Manglende beslag på vannbrett medfører økt behov for vedlikehold og reduserer levetiden på vannbrettet. Det er lite luftespalte i nedkant på vegger på tilbygget. Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til trapp, medfører økt behov for vedlikehold av bordkledningen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Ut fra tilsendte bilder fra oppføring ser konstruksjonen ut for å være riktig utført og det er ingen tegn til skader eller feil på dette.

- Overflater

Avvik: Det er enkelte fliser med hulrom/bom i hall med trapp og i vinterhage, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning. Overflatene har generelt lite bruksmerker for alder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik i vinterhage utgjør 11mm på en lengde på 2 meter. Øvrige rom har lite

planavvik.

- Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er enkelte dørblad med skader, gjelder dør til mastersuiten og bad på 2 etasje.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmner/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er ca 10 fliser med bom/hulrom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er nesten ikke fall til sluk under badekaret, gulvet er tilnærmet helt flatt, det er lokalt fall til sluk i dusj, som tilsvarer 1:50 i nedslagsfelt for dusjen. Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har overflater som påvirkes av fukt.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er ikke laget vanntett oppkant under dørene som kreves når gulvet ikke har fall til sluket. Kravet er at det skal være minst 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp oppkant under dører. Flisene har ujevn overflate enkelte steder.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Manglende drepsåpning for innebygd vannsistene kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Balkongdør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmner/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er 2 fliser med bom/hulrom ved balkongdøren. Årsak til hulrom er at flisen er montert både på gulv og grunnmur, det vil alltid være små bevegelser mellom gulvplate og grunnmuren som medfører at dette ikke vil være en holdbar løsning. Fliser løsner og noen gang sprekker på grunn av dette, membran vil også kunne sprekke på grunn av dette. Flisene har ujevn overflate enkelte steder.

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran som ligger ut i døråpningen kan sprekke på grunn av bevegelser mellom gulvplate og grunnmuren. Fliser har løsnet der på grunn av bevegelser.

- Kjøkken - 1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Enkelte fronter har skader med fuktsvelling og det er noe fuktsvelling på benkeplaten.

- Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

- Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

- Varmesentral

Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Det er ikke fremvist dokumentasjon på service av anlegget.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i

vegg bak våtsone.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert vannmåler

Arbeid utført av F. Jørgensen AS, Halden

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært observert sukker maur på våren og det er kun benyttet maur bokser ved behov.

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: Installert bil lader

Arbeid utført av Lyn Electro ved Jostein Lie

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

Svar: Ja

Beskrivelse Installert bil lader på yttervegg

21: Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Innkjøp av egen radon måler, ingen utslag av radon i huset

21.1 Radonmåling

År 2024

Verdi Kr 500

Tilleggs kommentar:

Installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Innhold

1.etg.: Hall, 1 soverom, dusj/wc, vaskerom med direkte utgang, stort kjøkken med spiseplass, stue/spisestue. Vinterhage med gasspeis og utgang til terrasse og hage med lekkert drivhus.

2.etg. Tv-stue med utgang til stor solterrasse, 3 soverom, gang til master bedroom, dusj/bad/wc.

Loft med lagringsplass.

Frittstående dobbel garasje med bod i bakkant. I tillegg lagringsloft med gulv.

Lekestue og drivhus.

Standard

Boligen holder en gjennomgående meget god standard fra byggeår. Bl.a. kan nevnes enstavs eikeparkett som er lagt som skipsgulv. Dvs. at gulvet er plugget og natet. I hall, i vinterhagen og på alle tre våtrom er det fliser. Vegger har slett tapet malt i duse, behagelige fargevalører. Downlights med dimmefunksjon i de fleste rom. Det store kjøkkenet har særdeles rikelig med benkeplass og skaplass. Her er det hvitevarer så som koketopp, stekeovn, kombiovn/mikro, dampovn, kaffemaskin, varmeskuff, oppvaskmaskin samt et side by side kjøleskap. Alle hvitevarer på kjøkken følger med, unntatt oppvaskmaskin. Midt i kjøkkenet er det plass for et stort spisebord, Her dekker du lett til 10 personer.

Den herlige vinterhagen er husets favorittrom - sommer som vinter. Som flere steder i huset er det her doble skyvedører mellom rommene med elegant fasettslepne glass. Her er det en lekker innfeldt gasspeis. Rommet har lys fra alle kanter - og den toflyede glassdøren gir en sømløs overgang til hagen.

Begge bad i huset er flislagte på både gulv og vegg. Badet i 1.etg. har stor dusjnise samt vegghengt wc. God innredning med skuffeløsning. Badet i 2 etg. er meget stort og har en særdeles generøs dusjnise i tillegg til boblebad. Dobbel servant og skuffløsning, samt vegghengt wc også her.

Vaskerommet nede har en praktisk utgang rett til terreng. Her er også sentralen til sentralstøvsugeren plassert. Den vannbårne varmen forsyner hele huset med varmtvann, og leverer en behagelig gulvvarme i begge etasjer som gir en jevn og god temperatur i hele huset. Samtlige soverom har gode garderober. Innebygget høyttalersystem i flere rom i begge etasjer.

Boligen har mange lekre detaljer - og må oppleves!

Innbo og løsøre

Skap og veggbokhylle i stue i 2.etasje følger ikke med.

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

Oppvaskmaskin på kjøkken følger ikke med. Vinskap og kjølfrys i garasje følger ikke med.

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

Parkering

I dobbel garasje og i egen gårdsplass. Det er installert el-billader

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79414238

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert som middels til lav aktsomhet hos NGU.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Varmekabler i gulv i vinterhage og garasje. Strøm. I tillegg luft-til-luft varmepumpe som både varmer og kjøler.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 900 000

Kommunale avgifter

Kr 33 085

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Opplyste beløp er for 2024.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Forbruk 2024 var 141 m³.

Halden kommune opplyser at beløpet som vil bli fakturert for året 2025 på denne eiendommen er estimert kr. 31.780,-.

Eiendomsskatt

Kr 11 759

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 552 961

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 211 845

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 57 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/57/57:

08.11.2006 - Dokumentnr: 543756 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/enebolig datert 24.11.2011.

Søknad for ferdigattest for tilbygg/vinterhage sendt inn av selger 27.08.2025.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasje.

Informasjon om lovlighet:

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Det er fremvist tegninger, men disse stemmer ikke helt med faktiske forhold.

- Kott på 2 etasjen er inntatt som en del av badet og dette er bruksendring av sekundær arealer som er søknads pliktig.

Garasje - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold.

- Det er oppført en innvendig skillevegg i garasjen, tiltaket er ikke søknads pliktig.

Lekestue og drivhus: Det foreligger ikke tegninger på bygningene.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G568 Brekkerød del 1 med formål bolig.

Det er avsatt et vegetasjonsbelte på syd/østre del av tomte jmf vedlagte reguleringsplankart.

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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

222 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

223 850 (Omkostninger totalt)

239 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

242 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 123 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 139 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 142 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 223 850

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.

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,47% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og Markedspakke kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Utleggene omfatter sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

02.09.2025































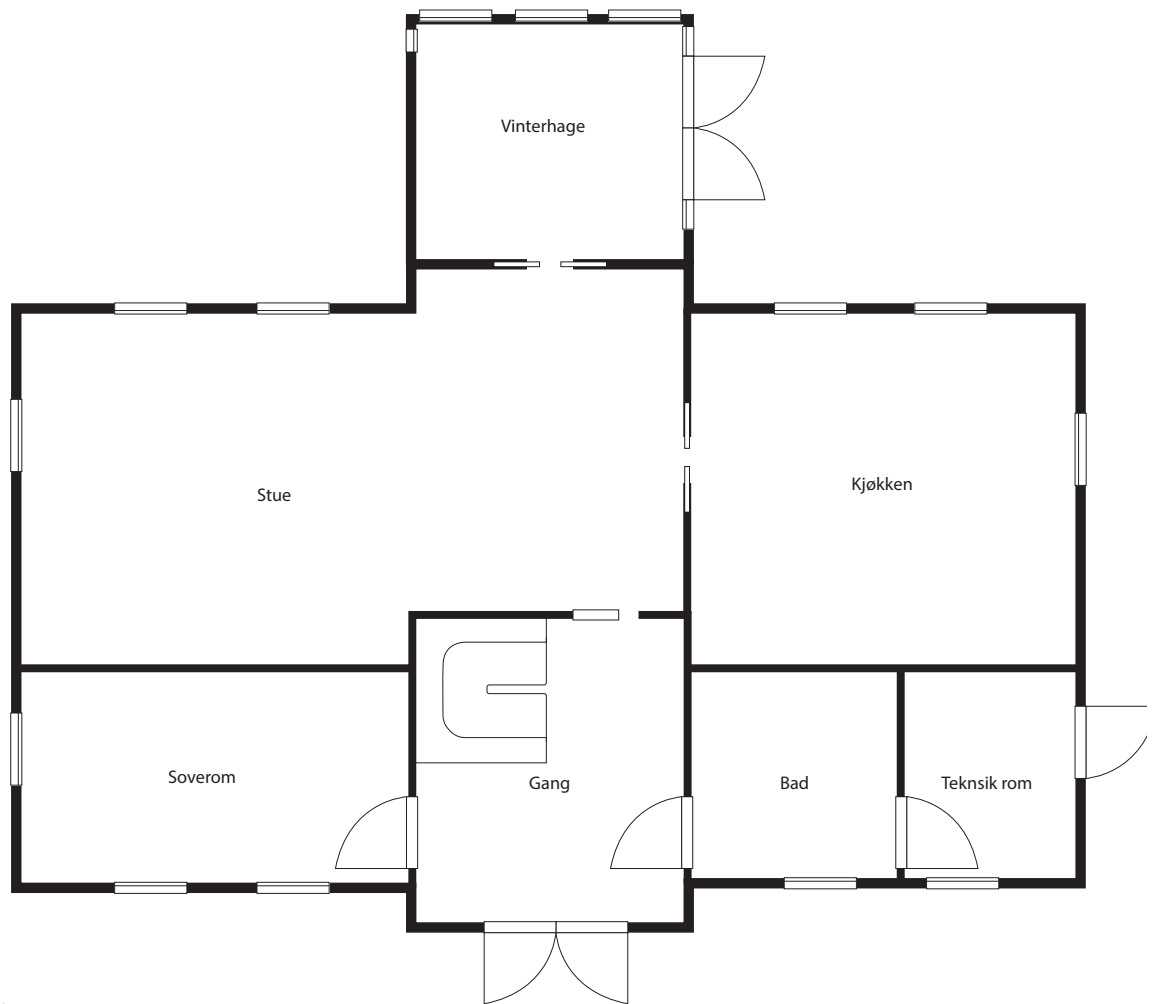






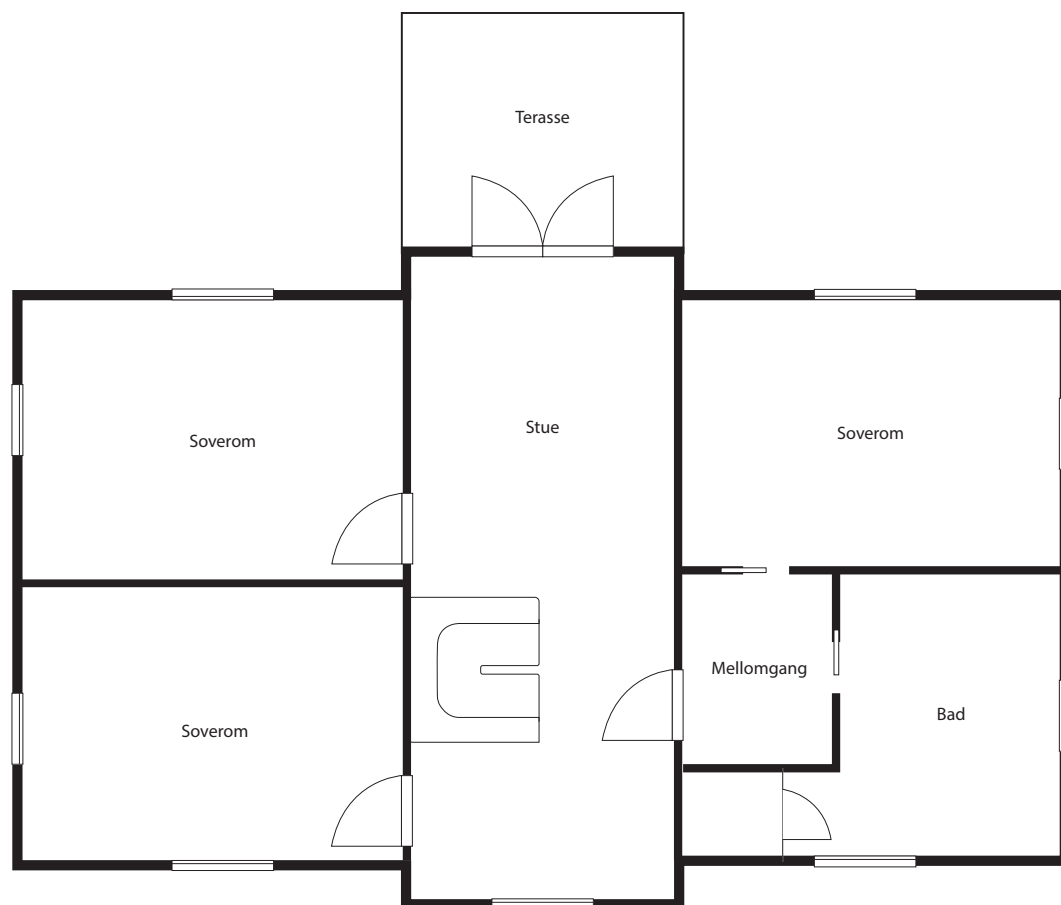


1.Etasje



Ikke målbare tegninger, avvik kan forekomme

2.Etasje



Ikke målbare tegninger, avvik kan forecome

Oversikt



Ikke målbare tegninger, avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Brekkerødveien 42, 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 57, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1648

Referansenummer: NF4540

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med betongstein, undertak er utført med asfalt impregnerte plater (sutak plater)

Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med selv bærende prefabriserte takstoler. Ekstra isolert utover krav på oppføringstiden i 2011. Vinduer har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass.

Ytterdør er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk,

Balkongdør i vinterhage er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass.

Balkongdør i 1 og 2 etasje har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass, døren i 2 etasjen er 2 fløyet.

Takterrasse er fra byggeåret 2016 da tilbygget med vinterhage ble oppført. Oppbygget med fullisoleret takkonstruksjon som er teknet med Sarnafil og pålagt tilfarergulv med Fiberon terrassebord, kompositt materiale som er vedlikeholdsfritt, skal kun vaskes. Rekkverk har malte overflater. Terrasser på bakkeplan er oppført i 2016 og har gulvbord av royalimpregnerte materialer, bjelkelag ligger med avstand c/c 40 cm. Terrasse bak garasje er utført med steinbelegg. Utvendig trapp er støpt og har overflate med skiferheller, det er varmekabler i trappen som dekker ca 1,8 meter av bredden på trappen. Det er montert godkjent utvendig rømnings stige.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er skips gulv i alle rom unntatt vinterhage og hall med trapp der det er fliser. På vegger er det generelt malt tapet, del av vegg på soverom på 2 etasje har motiv tapet (verdenskart)

I himlinger er det gipsplater som er sparklet og malt med innfelte downlight i stort sett alle rom.

Downlight på 2 etasje, 12 stk i soverommene, 9 stk på master bedroom med vende bryter, 19 stk i stue fordelt i 2 soner og 7 stk på bad. Alle med dimmere.

Downlight på 1 etasje, Stue er inndelt i 3 soner og har totalt 22 stk lamper, på kjøkken er det 11stk, i hall med trapp er det 5 stk og på soverom er det 8 stk. Alle med dimmere.

I vinterhage er det downlight i 3 vinduer, samt en sirkel med 12 små downlight rundt strømuttak i taket, det er også downlight i taket i 3 hjørner, lysene er inndelt i 3 soner. Lampene i ett av hjørnene er ikke tilkoblet.

Kun den lille soveroms gangen oppe og vaskerom som ikke har downlights.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i 1 etasjen er utført som støpt plate på mark.

Det skal i følge tidligere eier være ekstra lydisolering i etasjeskillet mellom 1 og 2 etasje, dette er ikke mulig å kontrollere.

Boligen skal ut fra byggeåret være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er ikke lagt radonsperre i tilbygget ut fra mottatte bilder.

Eier opplyser at det er foretatt måling og at verdier ligger under tiltaksgrensen, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Det er ikke installert pipe i boligen da det er vannbåren varme.

Det er klargjort med stige-trinn på taket og det skal være hensyntatt og laget plass for en stålrørspise i etasjeskille og takkonstruksjonen. Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, tette opptrinn, lakkerte eike trinn.

Innvendige dører har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk, fyllings dørblad. Det er skyvedører til master bedroom og bad på 2 etasje. På 1 etasjen er det 2 stk to fløyede skyvedører, begge har glass kassett med fasett glass og gjennomgående sprusser.

Huset har et innebygd høyttalersystem, i master bedroom, bad oppe og stue oppe, samt stue nede og kjøkken. Det kobles opp nede på vaskerommet eller i 2 etasje ved tv. Anlegget var ikke oppkoblet på befaringsdagen.

Det er montert garderobeskap i gang til master bedroom og på master bedroom.

På soverommet er det glassdører, 2 av disse har sotet speil og 2 har glass skimmer utførelse, skapet har komplett innredning.

I gangen er det hvite slette dører, komplett med innredning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.

Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, det er 2 sluker på gulvet.

Det er plastsluker i rommet og underliggende banemembran med påstøp og vannbåren varme. Det finnes ingen dokumentasjon på oppbyggingen, men membranen er synlig under klemring i slukene. Ukjent membran på vegger.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdør og plassbygde vegger. Veggmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

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

Bad 1 etasje

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.

Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 4mm på gulvet utenfor dusjnisjen som er nedsenket med 15mm, innenfor nedsenket nisje er fall på 15mm som tilsvarer mer enn 1:50

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Beskrivelse av eiendommen

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

Vaskerom

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen. Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007. Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 20mm målt fra gulv ved dør til badet. Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen. Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet benyttes også som teknisk rom, ventilasjons aggregat, sikringskap, fordelerskap for vannledningsanlegget og gulvvarme anlegget samt varmtvannsbereder er plassert i rommet. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, aktuell plass for hulltaking er bak kjøkkeninnredningen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert dampovn som aldri har vært i bruk, stekeovn, microovn/stekeovn med integrert tallerken varmer, kaffemaskin, induksjon koketopp og side-by-side kjøleskap med fryse skuff, og vann og isbit maskin som er tilkoblet vannforsyning. Det er plass i innredningen til å erstatte dette skapet med ett kjøleskap og ett frysenskap med vanlig størrelse. Det er montert vannstoppesystem under oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kjølfrysenskap ble ikke flyttet på da det var vanskelig å få ut uten å demontere foringer. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert på vaskerom med avløp til gulv. Avløpsanlegget er utført med plastrør. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerommet. Eier opplyser at filter byttes regelmessig en gang pr år. Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue på 1 etasjen, 2018 modell. Det er installert en Cazco gass peis i vinterhage, skap for 2 stk gassflasker er plassert på utsiden av vinterhagen. Det er nylig utført service på anlegget. Varmeanlegg med vannbåren varme som driftes elektrisk. Varmtvannsbereder med tilleggsdel for vannbåren varme. Varmtvannsbereder for forbruksvann er på 200 liter. Flexit sentralstøvsuger Boligen har vannbåren varme i gulv på alle rom i begge etasjer, med unntak av vinterhagen der det er varmekabler.

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automat sikringer. Anlegget har 40A overspenningsvern og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A og 21 stk 16A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen. Innbrudds og brannalarm i hele huset via alarmsystem fra Verisure som er direkte koblet opp til Verisure sitt alarmsystem, brannalarm i garasjen også

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, opplyst av eier. Det er ikke etablert drenering, ikke nødvendig med byggegrunn av sprengstein. Rør for takvann er etablert. Grunnmur er utført i betong. På tilbygget er det benyttet leca isoblokk. Eiendommen ligger i terreng som skråner mot sørøst, selve tomten og området på nord, vest og øst side er flatt. Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Tilkoblet kommunalt anlegg via private stikkledninger. Det er steinbelegg i innkjørsel.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist tegninger, men disse stemmer ikke helt med faktiske forhold. Kott på 2 etasjen er inntatt som en del av badet og dette er bruksendring av sekundær arealer som er søknads pliktig.

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen

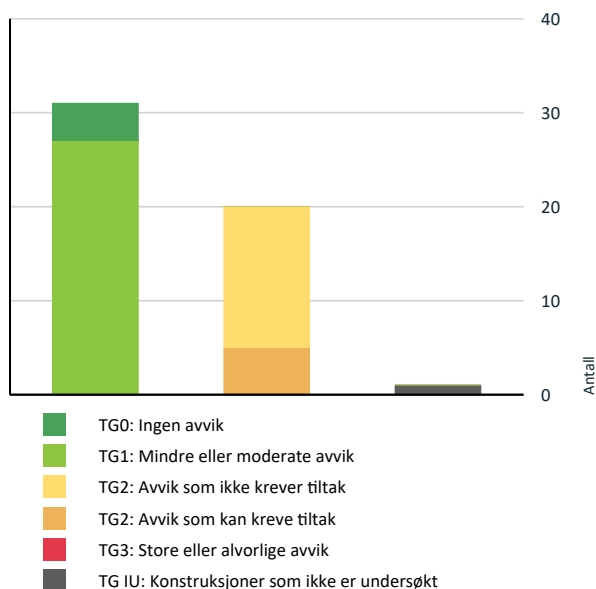
Garasje

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Det er oppført en innvendig skillevegg i garasjen, tiltaket er ikke søknads pliktig.

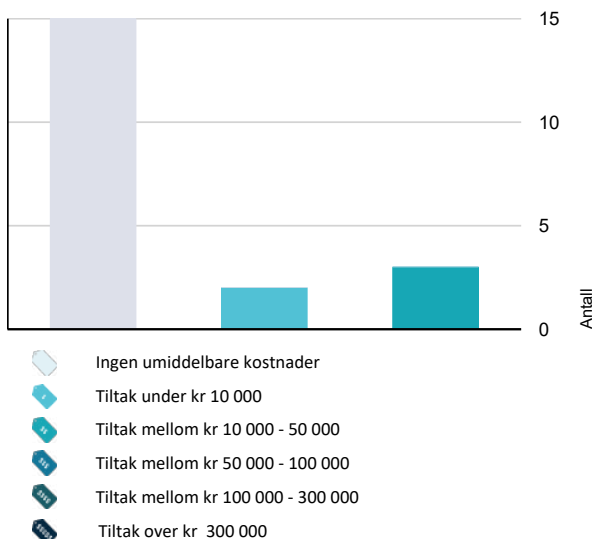
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå, fra takterrasse og på deler av taket der det er stigetrinn. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2011

Kommentar
Ferdigattest utstedt 24.11.2011

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret, det er vannbåren varme i gulv på alle rom i 1 etasjen og på bad i 2 etasjen, i vinterhage er det varmekabler,

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Tilbygg med fulllisolert vinterhage, takterrasse og bygd terrasser på nordøst og sørvest side.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, undertak er utført med asfalt impregnerte plater(sutak plater)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert fugle list langs takfoten, medfører at fugl kan komme inn under taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres fugle list under takstein, dette har imidlertid ikke vært et problem så langt i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler fuglelist under stein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget luftespalte mellom bordkledning og vannbrett over vinduer og det er ikke montert beslag på vannbrettet, ref bygghandboka 542.101, manglende luftespalte medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut over vinduet.

Manglende beslag på vannbrett medfører økt behov for vedlikehold og reduserer levetiden på vannbrettet.

Det er lite luftespalte i nedkant på vegger på tilbygget.

Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til trapp, medfører økt behov for vedlikehold av bordkledningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved utskifting av kledning må det lages korrekt lufting over vinduer og ytterdører. Lufting av veggen over vinduer/ytterdører må skje via spalte mellom bunn av bordkledningen og vann brettet. Beslag på vannbrett må da leges inn på veggen slik at vann kan renne ut over vindu/ytterdør.

Lufting i nedkant på vegg på tilbygget bør forbedres for å unngå skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke montert beslag på vannbrett og ikke laget luftespalte.



Lite lufting i bunn på vegg på tilbygget

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med selvberende prefabrikkerte takstoler. Ekstra isolert utover krav på oppføringstiden i 2011.

Vinduer

Vinduer har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass.

Dører

Ytterdør er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk,
Balkongdør i vinterhage er 2 fløyet og har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass.
Balkongdør i 1 og 2 etasje har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og 3 lags glass, døren i 2 etasjen er 2 fløyet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse er fra byggeåret 2016 da tilbygget med vinterhage ble oppført. Oppbygget med fullisolert takkonstruksjon som er tekket med Sarnafil og pålagt tilfarergulv med Fiberon terrassebord, kompositt materiale som er vedlikeholdsfritt, skal kun vaskes. Rekkverk har malte overflater.
Terrasser på bakkeplan er oppført i 2016 og har gulvbord av royalimpregnerte materialer, bjelkelag ligger med avstand c/c 40 cm.
Terrasse bak garasje er utført med steinbelegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.

Ut fra tilsendte bilder fra oppføring ser konstruksjonen ut for å være riktig utført og det er ingen tegn til skader eller feil på dette.

Det er ikke behov for spesielle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Utvendig trapp er støpt og har overflate med skiferheller, det er varmekabler i trappen som dekker ca 1,8 meter av bredden på trappen.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er montert godkjent utvendig rømnings stige.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er skips gulv i alle rom unntatt vinterhage og hall med trapp der det er fliser. På vegger er det generelt malt tapet, del av vegg på soverom på 2 etasje har motiv tapet(verdenskart)

I himlinger er det gipsplater som er sparklet og malt med innfelte downlight i stort sett alle rom.

Downlight på 2 etasje, 12 stk i soverommene, 9 stk på master bedroom med vende bryter, 19 stk i stue fordelt i 2 soner og 7 stk på bad. Alle med dimmere.

Downlight på 1 etasje, Stue er inndelt i 3 soner og har totalt 22 stk lamper, på kjøkken er det 11stk, i hall med trapp er det 5 stk og på soverom er det 8 stk. Alle med dimmere.

I vinterhage er det downlight i 3 vinduer, samt en sirkel med 12 små downlight rundt strømuttak i taket, det er også downlight i taket i 3 hjørner, lysene er inndelt i 3 soner. lampene i ett av hjørnene er ikke tilkoblet.

Kun den lille soveroms gangen oppe og vaskerom som ikke har downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte fliser med hulrom/bom i hall med trapp og i vinterhage, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Overflatene har generelt lite bruksmerker for alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i 1 etasjen er utført som støpt plate på mark.

Det skal i følge tidligere eier være ekstra lydisolering i etasjeskillet mellom 1 og 2 etasje, dette er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i vinterhage utgjør 11mm på en lengde på 2 meter.

Øvrige rom har lite planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen skal ut fra byggeåret være utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er ikke lagt radonsperre i tilbygget ut fra mottatte bilder.

Eier opplyser at det er foretatt måling og at verdier ligger under tiltaksgrensen, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

Boligen har ferdigattest og det er dermed dokumentert at ansvarlig firma har erklært at det er montert radonsperre i henhold til krav og monteringsanvisning. Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Alternativt måle på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pipe og ildsted

Det er ikke installert pipe i boligen da det er vannbåren varme.

Det er klargjort med stigetrinn på taket og det skal være hensyntatt og laget plass for en stålørspipe i etasjeskille og takkonstruksjonen.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, tette opptrinn, lakkerte eike trinn.



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk, fyllings dørblad. Det er skyvedører til master bedroom og bad på 2 etasje. På 1 etasjen er det 2 stk to fløyede skyvedører, begge har glass kassett med fasett glass og gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er enkelte dørblad med skader, gjelder dør til mastersuiten og bad på 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skade på dør til bad 2 etasje



Skade på dørbled master bedroom

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Huset har et innebygd høyttalersystem, i masterbedroom, bad oppe og stue oppe, samt stue nede og kjøkken. Det kobles opp nede på vaskerommet eller i 2 etasje ved tv. Anlegget var ikke oppkoblet på befaringsdagen.

1 TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Det er montert garderobeskap i gang til master bedroom og på master bedroom. På soverommet er det glassdører, 2 av disse har sotet speil og 2 er glass skimmer utførelse, skapet har komplett innredning. I gangen er det hvite slette dører, komplett med innredning.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen. Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

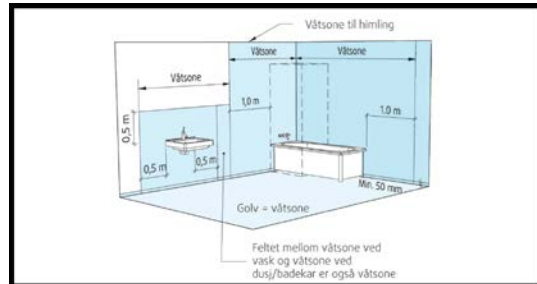
Tilstandsrapport

Vinduer er nylig malt med Tjæralin oljemaling og etterbehandlet med lady opus i følge eier.
Ingen behov for andre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



Omfang våtsone

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, det er 2 sluker på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ca 10 fliser med bom/hulrom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er nesten ikke fall til sluk under badekaret, gulvet er tilnærmet helt flatt, det er lokalt fall til sluk i dusj, som tilsvarer 1:50 i nedslagsfelt for dusjen.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fall vurderes som tilfredsstillende, det er ikke krav at det skal være fall til begge slukene. Høydeforskjell fra sluk til topp oppkant under dør er minst 25mm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppkant under døren

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker i rommet og underliggende banemembran med påstøp og vannbåren varme. Det finnes ingen dokumentasjon på oppbyggingen, men membranen er synlig under klemring i slukene. Ukjent membran på vegger.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk i dusj

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdør og plassbygde vegger. Veggmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.



Drenering fra innebygd vannsisterne

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandeblender til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.



1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.
Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har overflater som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjvegger, overflater bør behandles med våtromsmaling.
Vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

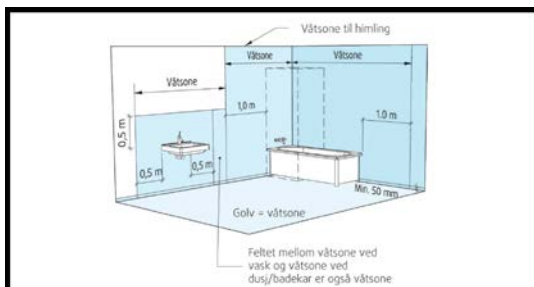
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone



Dør i våtsone



Omfang våtsone

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 4mm på gulvet utenfor dusjnisen som er nedsenket med 15mm, innenfor nedsenket nisse er fall på 15mm som tilsvarer mer enn 1:50

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget vanntett oppkant under dørene som kreves når gulvet ikke har fall til sluket. Kravet er at det skal være minst 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp oppkant under dører.

Flisene har ujevn overflate enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages en vanntett oppkant under dørene for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

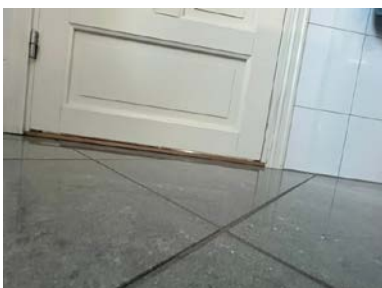
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ujevne overflater på gulv



Ujevne overflater på gulv



Ikke oppkant under dører



Nedsenket gulv i nisje

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tettesjikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen.



Synlig slukmansjett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med lakkerte fronter og folierte skrog.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres dreneringsåpning for den innebygde vannsisternen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke dreneringsåpning for innebygd vannsisterne.



Løse plastlister og misfarget nedkant på dusjdører.

1 ETASJE > BAD

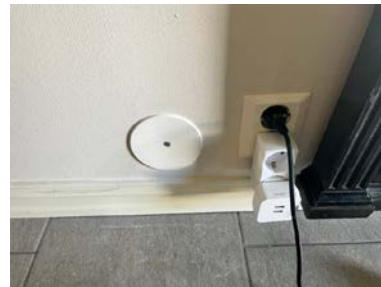
TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen.
Gjeldende forskrift er 1997, utgave 4 i 2007.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Balkongdør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

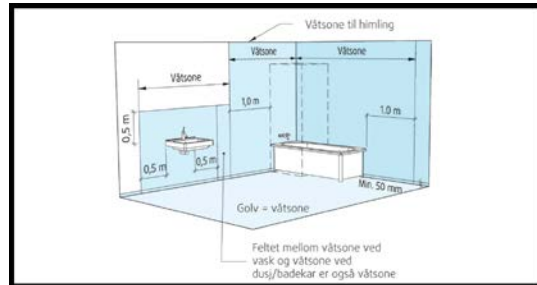
Tilstandsrapport

Vedrørende dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp selv om det blir malt med våtromsmaling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør i våtsone



Omfang våtsone

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme, fall til sluk utgjør ca 20mm målt fra gulv ved dør til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er 2 fliser med bom/hulrom ved balkongdøren. Årsak til hulrom er at flisen er montert både på gulv og grunnmur, det vil alltid være små bevegelser mellom gulvplate og grunnmuren som medfører at dette ikke vil være en holdbar løsning. Fliser løsner og noen gang sprekker på grunn av dette, membran vil også kunne sprekke på grunn av dette. Flisene har ujevn overflate enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Utbedring bør foretas med å lage en terskel på døren og en vanntett oppkant på innside av terskelen, slik det er nå vil membranen kunne sprekke i overgang mellom gulvplate og grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket, tettesjikt forutsettes utført med smøremembran på vegger og gulv. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membranen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Membran som ligger ut i døråpningen kan sprekke på grunn av bevegelser mellom gulvplate og grunnmuren. Fliser har løsnet der på grunn av bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnad medtatt på punktet gulv overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig slukmansjett

1 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet benyttes også som teknisk rom, ventilasjons aggregat, sikringsskap, fordelerskap for vannledningsanlegget og gulvvarme anlegget samt varmtvannsbereder er plassert i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, aktuell plass for hulltaking er bak kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har overflater som er levert ferdig spøytelakkert fra fabrikk og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert dampovn som aldri har vært i bruk, stekeovn, microovn/stekeovn med integrert tallerken varmer, kaffemaskin, induksjon koketopp og side-by-side kjøleskap med fryse skuff, og vann og isbit maskin som er tilkoblet vannforsyning. Det er plass i innredningen til å erstatte dette skapet med ett kjøleskap og ett fryseskap med vanlig størrelse. Det er montert vannstoppesystem under oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøl/fryseskap ble ikke flyttet på da det var vanskelig å få ut uten å demontere foringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte fronter har skader med fuktsvelling og det er noe fuktsvelling på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Enkelte fronter samt benkeplate må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktsvelling på fronter



Fuktsvelling på benkeplate



Vannstoppesystem

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert på vaskerom med avløp til gulv.



Stoppekran og vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ofte mulig å stake via sluker, men det anbefales å få montert stakepunkt om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufting over tak

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerommet. Eier opplyser at filter byttes regelmessig en gang pr år.



1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue på 1 etasje, 2018 modell.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Det er installert en Cazco gass peis i vinterhage, skap for 2 stk gassflasker er plassert på utsiden av vinterhagen.
Det er nylig utført service på anlegget.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Gass peis



Skap med 2 gassflasker.



Utlufting for gass peis.

TG 2 Varmesentral

Varmeanlegg med vannbåren varme som driftes elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på service av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med tilleggsdel for vannbåren varme. Varmtvannsbereder for forbruksvann er på 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen er byggesøkt før kravet om fast tilkobling ble innført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre installasjoner

Flexit sentralstøvsuger

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv på alle rom i begge etasjer, med unntak av vinterhagen der det er varmekabler.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automat sikringer. Anlegget har 40A overspenningsvern og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A og 21 stk 16A kurser.

Boligen har godt med utvendig belysning, fordelt over 3 soner.

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

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

Samsvarserklæring feilsøking Futurhome hub, datert 8.2.2024

Samsvarserklæring for feilsøk på vannbåren varmeanlegg, datert 17.12.2023

Samsvarserklæring for montering av termostat for varmekabler i tilbygg og kontaktor for varmtvannsbereder, datert 9.1.2023

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget da det ble installert i 2011

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget har ikke hatt kontroll av DLE
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker 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?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert av godkjent installatør den 8.7.25 og funnet i orden.



Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen. Innbrudds og brannalarm i hele huset via alarmsystem fra Verisure som er direkte koblet opp til Verisure sitt alarmsystem, brannalarm i garasjen også

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling, opplyst av eier.

❗ TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering, ikke nødvendig med byggegrunn av sprengstein.
Rør for takvann er etablert.

❗ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i betong. På tilbygget er det benyttet leca isoblokk.

❗ TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skråner mot sørøst, selve tomten og området på nord, vest og øst side er flatt.

❗ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Tilkoblet kommunalt anlegg via private stikkledninger.

❗ TG 1 Andre tomteforhold

Det er steinbelegg i innkjørsel.

Bygninger på eiendommen

Drivhus

**Anvendelse****Byggeår**

2016

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Bygningen har en normal god standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført med must teglstein opp til en høyde på ca 60cm, over dette er det konstruksjoner i lakkert aluminium med glass på vegger og taket.

Gulv er utført med belegningsstein.

Det er innlagt strøm.

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

Lekestue

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

Garasjen har en god standard for formålet, den er isolert og har oppvarming med varmekabler i gulvet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca, støpt stålglattet gulv med varmekabler, vegger med isolert bindingsverk som er kledd utvendig med malt liggende bordkledning og innvendig med plater.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer, ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Isolert leddheiseport i stål med fjernbetjent åpner.

Takkonstruksjon er utført med prefabrikkerte selvbærende takstoler, undertak av su takplater, det er isolert i konstruksjonen og det er lagt gulv for å utnytte plassen på loftet som er tilgjengelig via luke i himling, himling er kledd med plater. Takrenner og nedløp av stål.

Tomten på utside av port og ytterdør har steinbelegg.

Garasjen er i god stand og har god standard for formålet.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 000 000

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	160 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	30 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 940 000
------------------------------------	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	116			116	18
1 Etasje	134			134	76
SUM	250				94
SUM BRA	250				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Bad		
1 Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Vinterhage		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger, men disse stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Kott på 2 etasjen er inntatt som en del av badet og dette er bruksendring av sekundær arealer som er søknads pliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er ikke måle verdig på grunn av lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger på bygningen

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Det er oppført en innvendig skillevegg i garasjen, tiltaket er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	250	0
Drivhus	0	9
Lekestue	0	0
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Carsten Bugge Stang	Kunde
	Elisabeth Stang	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	57	57		0	1007.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brekkerødveien 42

Hjemmelshaver

Stang Carsten Bugge, Stang Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brekkerød, nord for Halden sentrum. Det er kort avstand til butikk, barnehage og barne- og ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan Brekkerød del 1, planid G568 gjeldende fra 16.12.2004 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023

Om tomten

Tomten er stor og flat og er pent opparbeidet med plenarealer, noe beplantning, belegningsstein på gangveier og i innkjørsel som er avgrenset med lave murer/kantsteiner.

Det er montert et basketball stativ på gårdsplassen, utført i stål og har støpt fundament.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 847 700	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 753 037	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
5 250 000	2014	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	79414238	Fullverdi		9 152
Kommentar				
Pluss forsikring inkludert råte og skadeinsekter.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Matrikkel rapport	16.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger garasje	19.10.2010		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger bolig fasade og plan 1 etasje	05.01.2015		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger bolig	25.07.2008		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	16.12.2004		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	16.06.2025	Det er ikke utført kontroll på anlegget av DLE	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bolig	24.11.2011	Det er ikke uestedt egen ferdigattest på garasjen.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	16.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	21.08.2025	
3	22.08.2025	
4	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF4540>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250115	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carsten Bugge Stang	Elisabeth Stang
Gateadresse	
Brekkerødveien 42	
Poststed	Postnr
HALDEN	1782
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79414238

Document reference: 1101250115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert vannmåler
Arbeid utført av	F. Jørgensen AS, Halden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Det har vært observert sukker maur på våren og det er kun benyttet maur bokser ved behov
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert bil lader
Arbeid utført av	Lyn Electro ved Jostein Lie

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Installert bil lader på yttervegg
-------------	-----------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innkjøp av egen radon måler, ingen utslag av radon i huset

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Kr 500

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: 1101250115

Tilleggs kommentar

Installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carsten Stang	825ad719d2f2af750a8014 6ac56d73c4ad7fce7f	18.06.2025 08:46:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Stang	ebea7af9b92746eb1433d 9cc56504bc3ed5bcfe8	18.06.2025 08:45:55 UTC	Signer authenticated by One time code

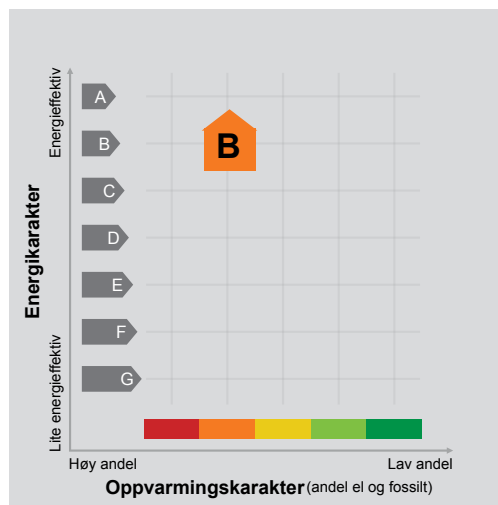
Document reference: 1101250115

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

ENERGIATTEST



Adresse	Brekkerødveien 42
Postnummer	1782
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24620220
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162063
Dato	29.08.2025



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

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

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

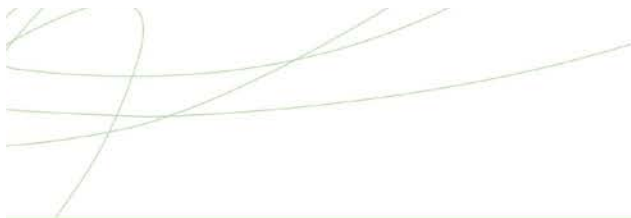
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 34 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

34 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 250
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Brekkerødveien 42 - Nabolaget Brekkerød - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brekkerød
Linje 32
3 min
0.2 km

Halden stasjon
Linje RE20
9 min
4.5 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.)
389 elever, 18 klasser
15 min
1.3 km

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

Halden vgs - avd. Porsnes
1200 elever, 61 klasser
7 min
3.8 km

Halden vgs - avd. Risum
400 elever
11 min
6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen
17 min

«Et fantastisk sted for barnefamilier å etablere seg. Mange barn som leker ute i gatene og nærhet til de fleste aktiviteter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

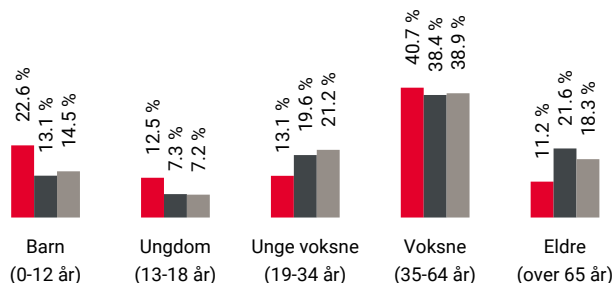
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekkerød	993	343
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekkerød barnehage (0-5 år)
62 barn
4 min
0.4 km

Skogkanten Dyr & naturbarnehage (0-5 ...
49 barn
13 min
1.1 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år)
51 barn
13 min
1.2 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs
13 min

Rema 1000 Brødløs
PostNord
14 min
1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

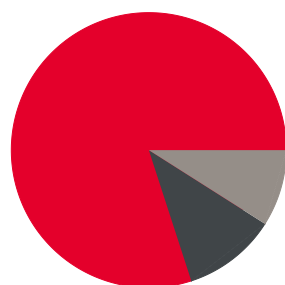
⚽ Strupe ungdomsskole 12 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, tennis 1.1 km

⚽ Strupeanlegget - ballbinge 14 min 🚶
Ballspill 1.3 km

🚴 Spenst Halden avd. Brødløs 13 min 🚶

🚴 SKY Fitness Halden 8 min 🚗

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 9% annet

«Fint for barna å bo på Brekkerødli»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

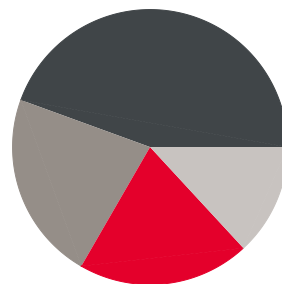
8 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



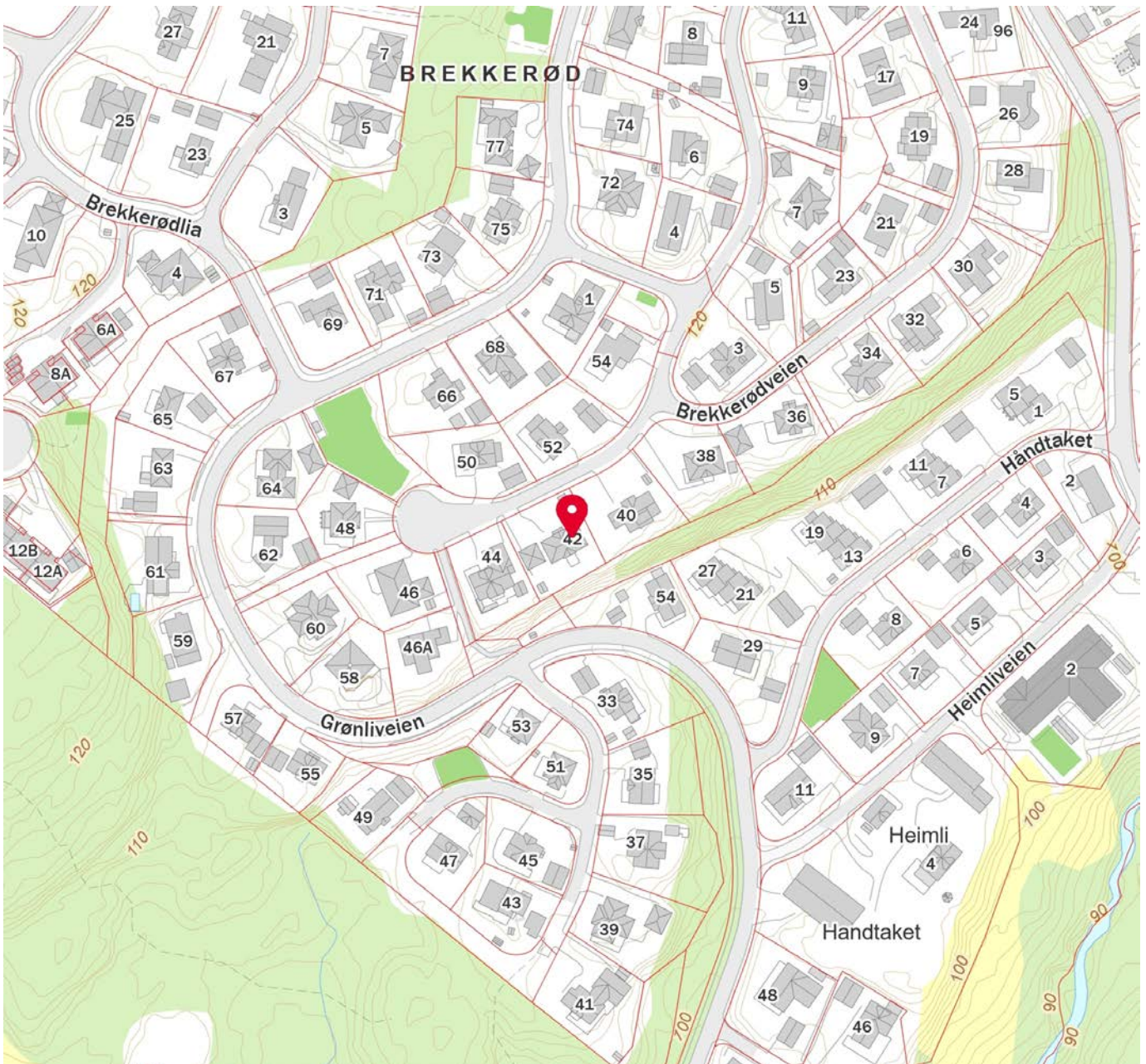
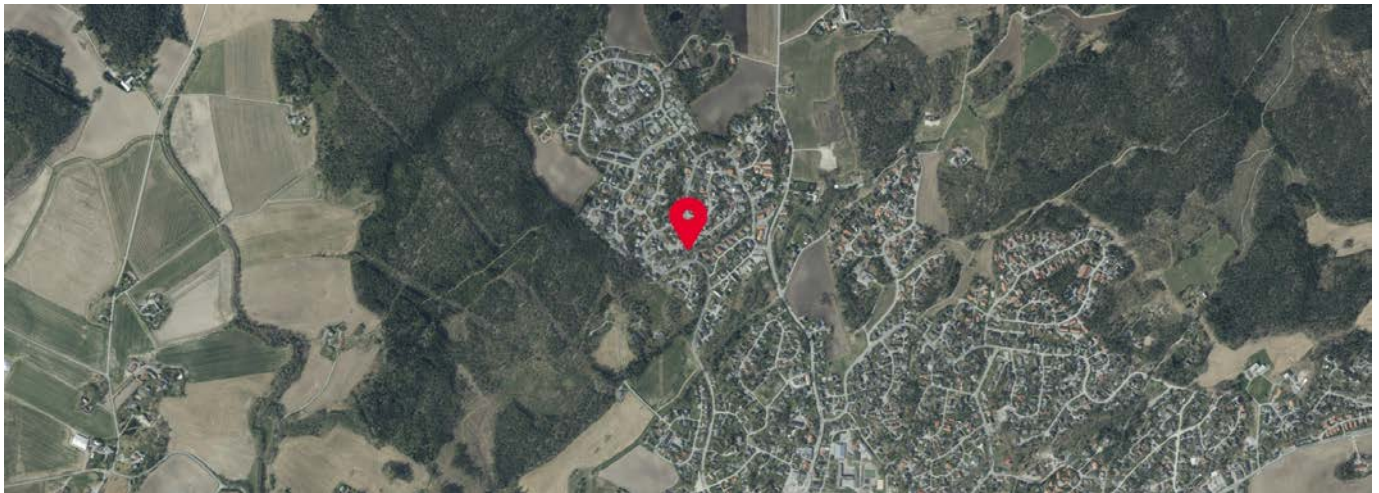
0%

45%

■ Brekkerød
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 16. juni 2025 14:46
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Brekkerødveien 42 (1101250115) (gjelder saksnummer 5472876)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Carsten Bugge Stang
Anleggsadresse: Brekkerødveien 42, 1782 HALDEN
Målernummer: 7359992904813898

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

16. juni 2025 kl. 11:37 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Byggesak

Nye Boliger Østfold AS
Torpebaugen 4
1772 Sarpsborg

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2008/1091-11 057/0057 Bjørn Saksæther, 69 17 47 19 24.11.2011

Ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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: Brekkerødveien 42, 1782 Halden	Gnr 057	Bnr 0057	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art:	Nybygg / enebolig	
Vedtak fattet av:	Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato: 07.07.2010 Vedtaksnr. 2010/153
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).	
	Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest datert 23.11.2011 og vedlagte kontrollerklæring(er).	
	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.

Dette vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Asbjørn Montelius
Enhetsleder

Bjørn Saksæther
Seniorrådgiver byggesak

Kopi: Tiltakshaver

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

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58
Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brekkerødveien 42, 1782 HALDEN								

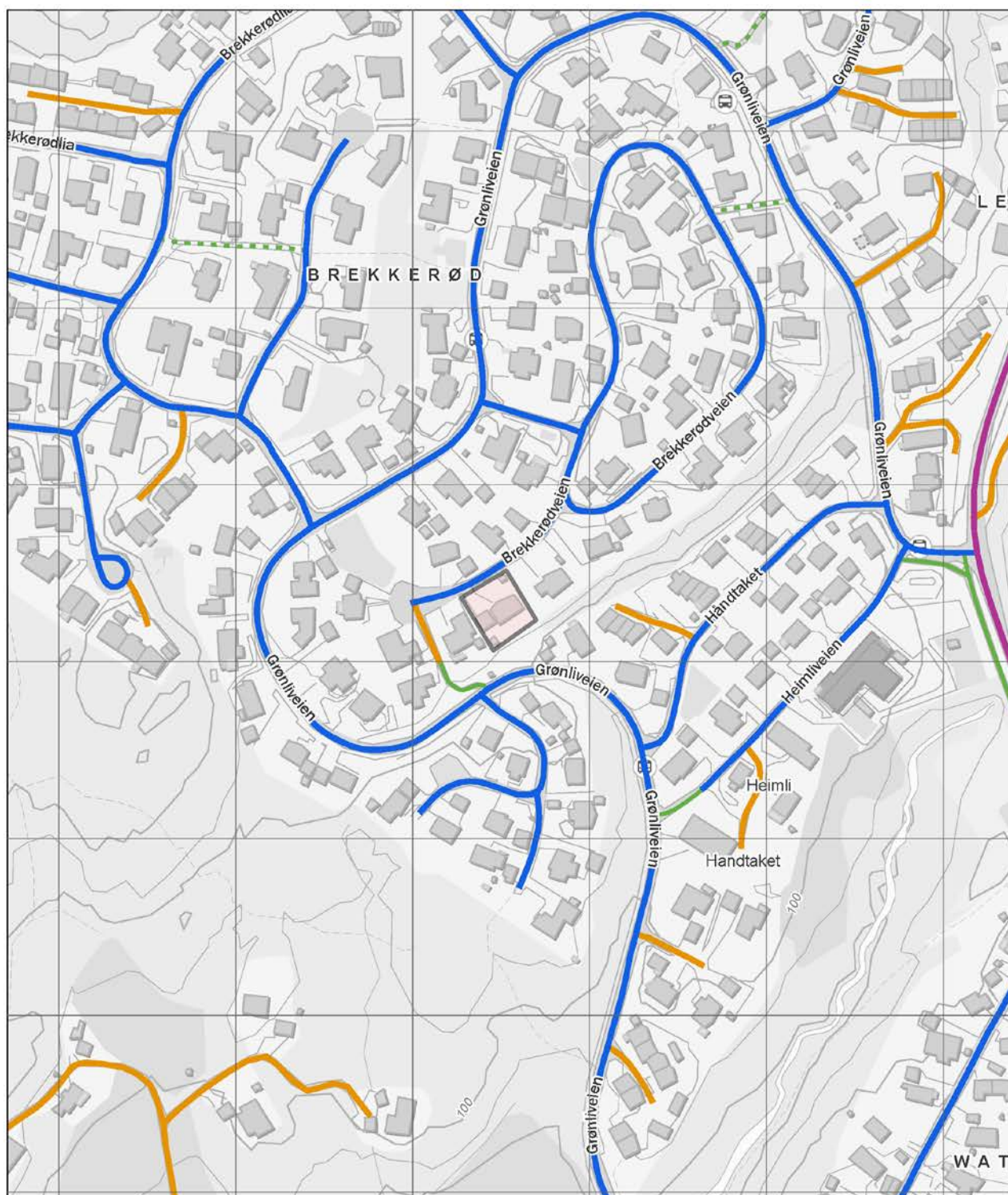
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
22021661	298	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	141

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brekkerødveien 42, 1782 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 008 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA48	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-568
Navn	Brekkerød del 1

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/173/G-568.pdf
Delarealer	Delareal 1 008 m ² Formål Boliger



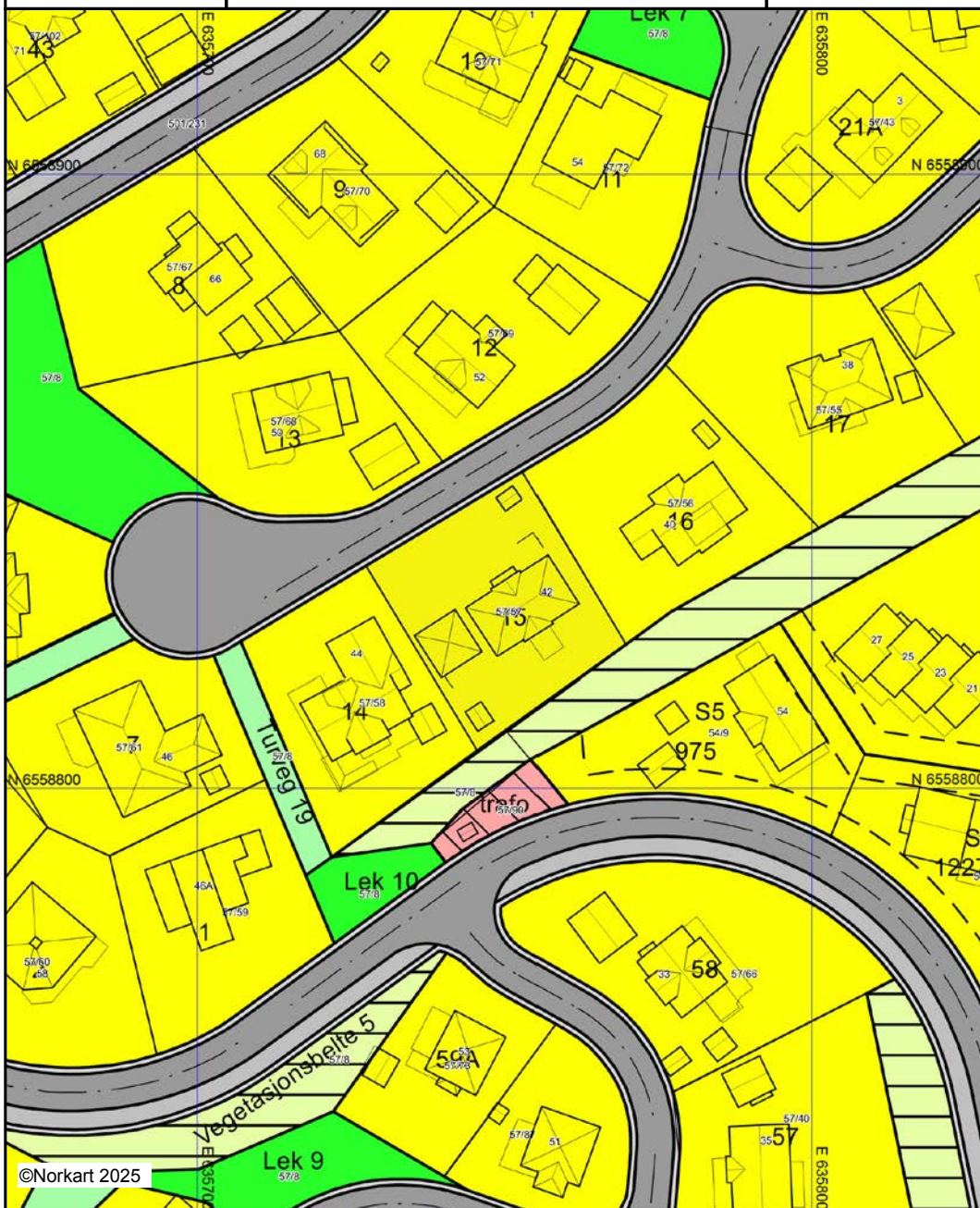
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/57
Adresse: Brekkerødveien 42
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Naturvernområde (på land)
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
BREKKERØD DEL 1
HALDEN KOMMUNE**

Godkjent av det faste planutvalg
Godkjent av Halden kommunestyre

dato:
dato:

sak nr.:
sak nr.:

§1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje. Ved søknad/ melding om tiltak skal det vedlegges plan (situasjonsplan, utomhusplan) for tomtens opparbeidelse, adkomst m.v. Planutvalget skal påse at ny bebyggelse harmonerer innbyrdes og med omgivelsene og tilpasses terrenget.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Boliger
Blandet formål: Bolig /forretning/ kontor / lager
Offentlig formål; Barnehage

LANDBRUKSRÅDER, herunder formål for;

Skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Kjøreveg, snuplass, busslomme
Fortau, gang- og sykkelveg
Annet trafikkareal

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Lekeplasser, ballfelt, turveg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

Friluftsområde
Vegetasjonsbelte
Kommunaltekniske anlegg; Trafo

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

Felles adkomst

- 1.4 PLANKRAV: For lyst gult område merket FASE 2 stilles det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-2 før utbygging kan skje. I dette området skal det avsettes tilstrekkelig areal for lek og rekreasjon i samsvar med retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.2003. Størrelse/ omfang skal stå i forhold til antall tomter og brukere.

§2. BYGGEOMRÅDER; Boliger

- 2.1 I boligområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. Plassering av adkomst til tomt skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.
- 2.2 Boligbebyggelse tillates oppført i inntil 2 etasjer (maks. 3m total etasjehøyde inkl. etasjeskiller). Boligbebyggelse skal oppføres som eneboliger, rekke- eller kjedehus-bebyggelse, eller som småhus rundt tun. I etasjetallet regnes sokkeletasje/ underetasje som et etasjeplan, og likeledes regnes loft ("1/2-etasje") som et etasjeplan. Det skal legges stor vekt på at ny boligbebyggelse er terrengtilpasset. Der terrengfall tilsier det, bør 1/2-plansløsninger benyttes. Kjellere bør i utgangspunktet unngås dersom dette innebærer omfattende sprengnings- eller oppfyllings-arbeider. Store fyllinger, forstøtningsmurer eller sokkelmurer skal unngås. Vesentlig endring av terrengform er ikke tillatt. Hus med saltak skal ha med takvinkel mellom 22° og 37°. Tillatt maksimalt bebygd areal BYA er følgende: Enebolig BYA= 22%, rekkehus/ kjedehus 28%.
- 2.3 Garasjer/ car-port/ uthus tillates oppført i 1 etasje med inntil 55m² grunnflate totalt. Garasje/ car-port/ uthus skal være tilpasset bolighuset i form, farve og materialer. Situasjonsplan som følger byggesøknad for boligen, skal vise plassering av garasje/ carport/ uthus selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligen. Foran garasje/ carport skal det avsette 1 biloppstillingsplass. Der byggegrense er vist mot områdets internveier, kan garasje/ carport/ uthus plasseres inntil 2m fra regulert vei. Det er følgende krav til parkeringsdekning i boligområdene: Rekkehus/ kjedehus: 1,25 plass pr. bolig. Frittliggende enebolig: 2 plasser.
- 2.4 For felt 3 stilles det krav om nødvendige støyskjermende tiltak i fasaden dersom bebyggelse oppføres i området utenfor 55dBA beregnet støygrense (påført plankartet med lilla stiplet strek). Planlagte uteoppholdsområder utenfor 55dBA beregnet støygrense skal skjermes med støyskjermer mot Riksveg 22, slik at utendørs beregnet nivå her kommer under 55 dBA.

§3. BYGGEOMRÅDER; Blandet formål for boliger/ forretning/kontor/ lager

- 3.1 I området tillates ikke virksomhet som kan være til sjenanse for bomiljøet.
- 3.2 Tillatt bebygd areal BYA = 30%. Tidligere låvebygning og grisehus er regulert med eksisterende byggehøyder som maksimale byggehøyder. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 2.1, 2.2, 2.3 og 2.4 for ny bebyggelse i området med formål for boliger/ forretning/ kontor/ lager. Det er følgende krav til parkeringsdekning: Rekkehus/ kjedehus: 1,25 plass pr. bolig. Frittliggende enebolig: 2 plasser. Forretningsbebyggelse: 1 plass pr. 50 m² gulvflate. Lager: 1 plass pr. 100 m² gulvflate.

§4. BYGGEOMRÅDER; Offentlig formål for barnehage

- 4.1 Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall parkeringsplasser på barnehagetomten, inkludert snuplass/ manøvreringsareal for trygg avlevering/ henting av barn. Planløsning m.v. skal vises på situasjonsplanen som følger byggesøknaden.
- 4.2 Barns uteoppholdsareal skal ha en gunstig plassering i forhold til sol/ lys, vær/ vind og naboer. Avskjerming eller inngjerding av uteoppholdsarealet skal vises på situasjonsplan som følger byggesøknaden. Beregnet støynivå (fra biltrafikk på Riksveg 22) for utendørs lekearealer skal ikke overstige 50 dBA. Det skal oppføres 3m høye støyskjermer mot riksvegen for å overholde dette, slik disse er avsatt på plankartet.
- 4.3 Tillatt bebygd areal BYA = 20%.

§5. LANDBRUKSOMRÅDER; Skogbruk

- 5.1 Området er avsatt som skogbruksområde, og vanlig skogsdrift og vedlikehold er tillatt.

§6. FRIOMRÅDER

- 6.1 Arealer merket "lek" skal benyttes til rekreasjon og lek, og skal være opparbeidet/ tilrettelagt samtidig med ferdigstillelse av den første nye boligbebyggelsen. Parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger, medmindre disse hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av området.
- 6.2 Arealer merket "turveg" skal være ryddet og egnet for formålet samtidig med ferdigstillelse av den første nye boligbebyggelsen.

§7. SPESIALOMRÅDER

- 7.1 I områder avsatt som friluftsområde tillates ikke eksisterende vegetasjon fjernet. Området skal bevares som naturområder, og også fungere som visuell skjerming rundt bebyggelsen. I friluftsområdet tillates opparbeidet gruset turveg, samt oppført eventuell parkbelysning.
- 7.2 De to områdene avsatt til plassering av Trafo skal holdes ryddige og gis en tiltalende opparbeidelse.
- 7.3 I områder avsatt som vegetasjonsbelter skal eksisterende vegetasjon beholdes så langt dette er mulig. Mot kjøreveg/ fortau tillates nødvendig fylling/ skjæring. Disse områdene med inngrep skal settes i stand og revegeteres.

§8. FELLESOMRÅDER

- 8.1 Øvre fellesområde (nordlig) skal tjene som felles adkomst til tomtene N1-N5. Vestlig fellesområde skal tjene som adkomst til tomtene 35, 36, 89 og 90. Midtre østlig fellesområde skal tjene som felles adkomst til tomtene 60, 61, 62, 63 og 64. Sydlig fellesområde skal tjene som felles adkomst for tomtene S1, S2, S3 og S4. Områdene er felles for brukerne, og skal opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap.

Rev. 28.09.04 Frisiktsone utgår pga kryssutvidelse, Landbruk inn (ny §5), EEK

Rev. 27.09.04, Planbeskrivelse, §§ 1.3, 2.2, 2.3, 3.2, 4.2, 6.2, ny 7.3, EEK

Totalrevisjon etter pålegg fra kommunal planmyndighet, 22.04.04, EEK

Rev. 22.09.03: Planbeskrivelse og ny § 2.5, 4.2 EEK

Rev.28.08.03: Planbeskrivelse og §1.4, 2.3, EEK

Rev.16.09.02, §2.1, EEK

28.08.02

HALDEN ARKITEKTKONTOR as

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 57	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	109 Brekkerød
Veiadresse:	Brekkerødveien 42, gatenr 1670	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1782 Halden	Kirkesogn:	2020703 Rokke
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.02.2006	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 007,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/57/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/57/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.02.2006	Avgiver	3101/57/8	-1 008,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/57/57	1 008,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brekkerødveien 42	Bolig	247,8	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	132,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	247,8	Igangset.till.:	01.09.2008
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	24.11.2011
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	247,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24620220			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		131,8		131,8				
H02			116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	53,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	49,7	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300207450			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,7	49,7				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

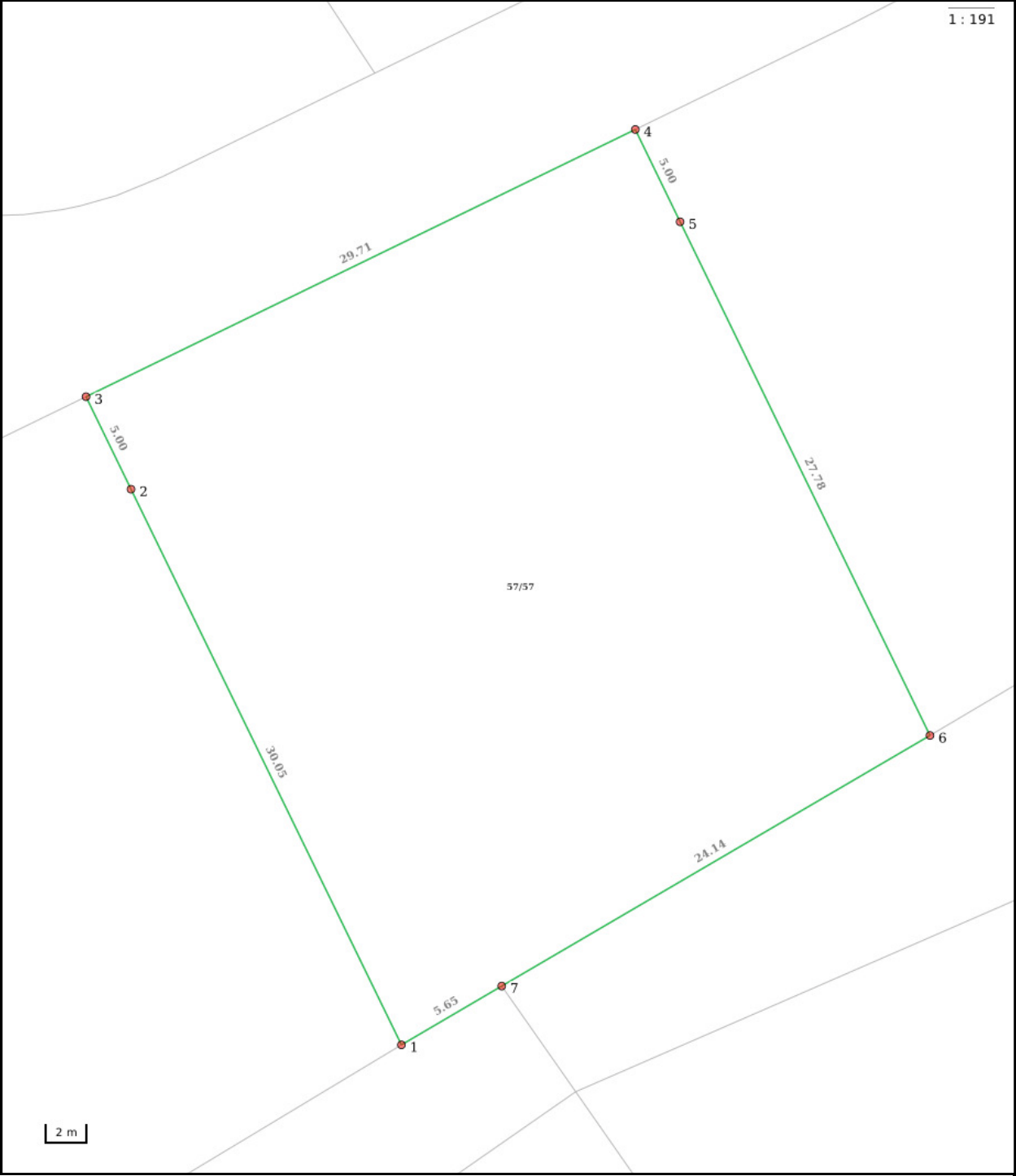
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 007,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 806,27	635 745,52	30,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 558 832,00	635 729,99	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 558 836,28	635 727,41	29,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 558 851,63	635 752,85	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 558 847,35	635 755,43	27,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 558 823,56	635 769,78	24,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 558 809,55	635 750,12	5,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

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

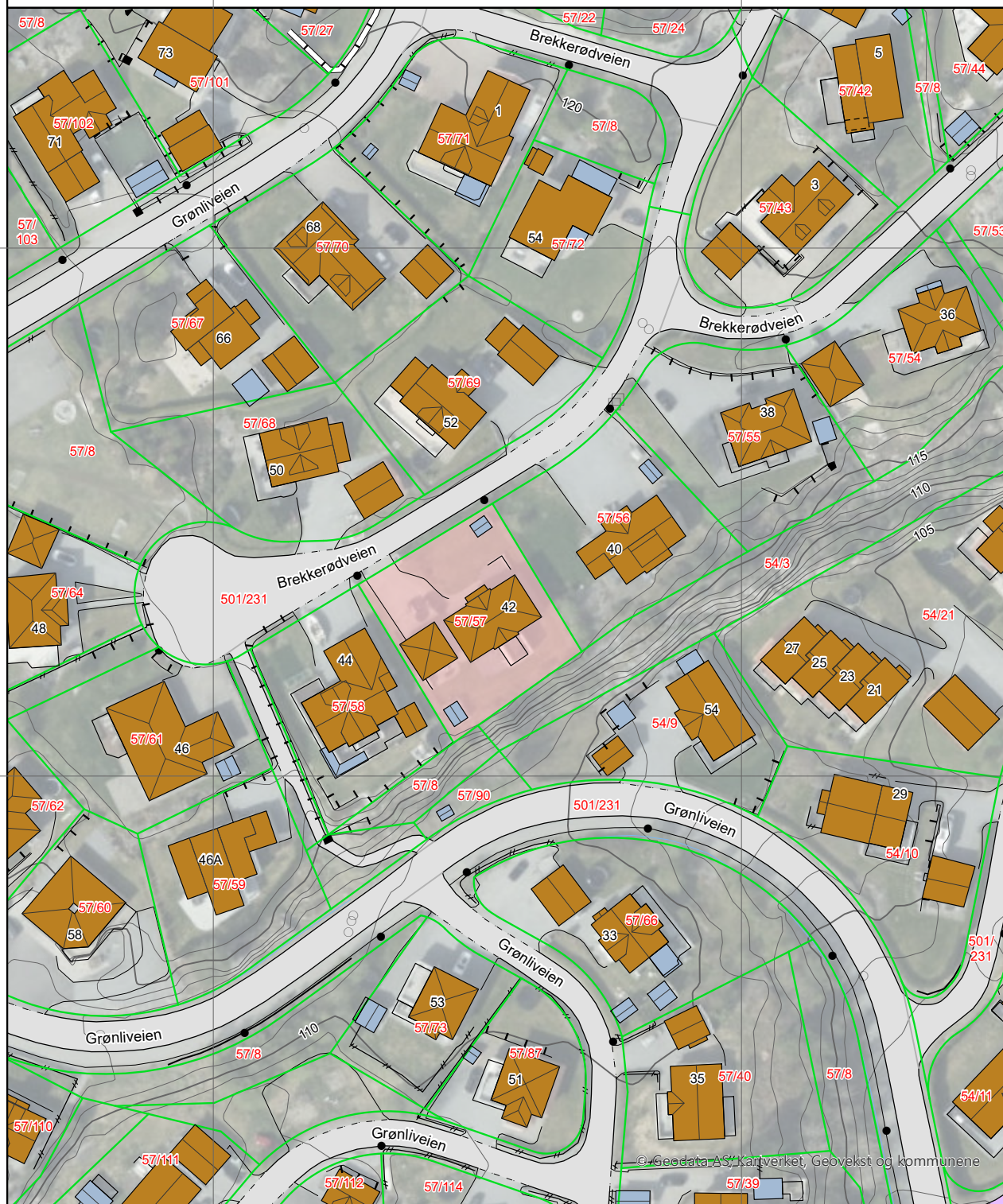
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/57/57/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.6.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/57/57/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-57/57, Brekkerødveien 42, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.6 km
Flomfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	0.21 km
Forurensset grunn	09.06.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.06.2025	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.6 km
Kvikkleire	09.06.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	129.4 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	2.6 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.19 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:

09.06.2025

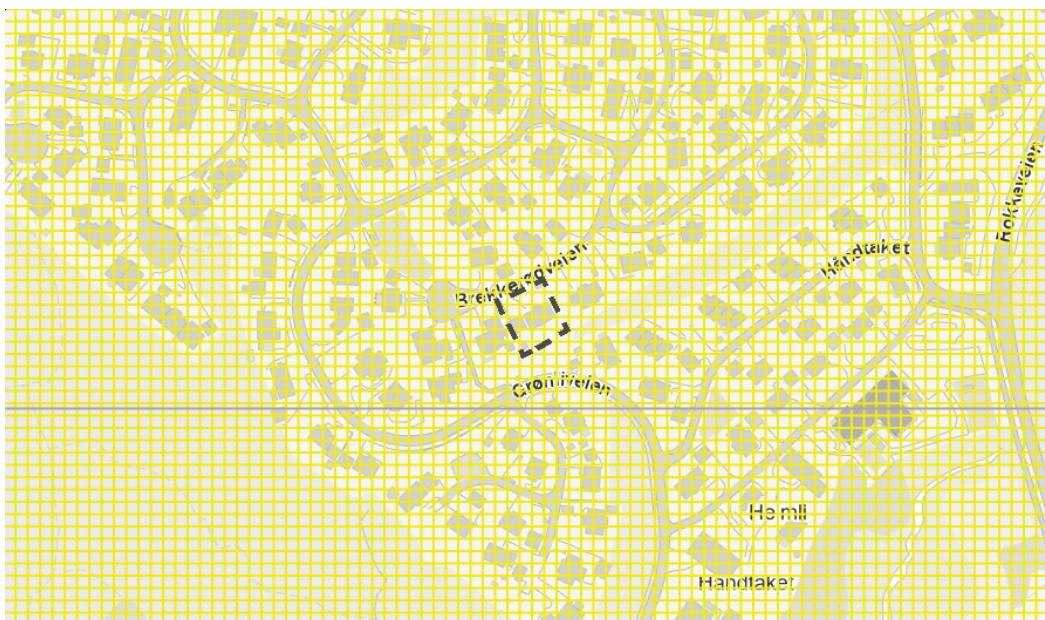
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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)

Returneres til:

Oppdragsnummer: 20060155

TINGLYST

DAGBOKNR.: 543756

- 8 NOV. 2006

Skjøte

Fredrikshald Eiendomsmedling AS
NO 988 198 293 MVA
 Wiels Plass 1
 1771 HALDEN

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
Kommunenr	Kommunenavn					
101	HALDEN	57	57			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder Etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet			
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd			
Bruk av grunn			
☒ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Annet			
Type bolig			
☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☒ AN Annet			
FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐			

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr 452.000,-		☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave (helt ☐ 2 eller delvis) ☐ Ekspro- ☐ 3 prisasjon ☐ Tvangs- ☐ 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- ☐ 6 oppgjør ☐ 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr 452 000,-	



4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
959 159 092	Halden kommune	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
250378	Asbjørn Bøhn	1/1

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. Halden kommune har rett til å få tilbakeført denne eiendom til pålydende kjøpesum i dette skjøtet dersom kjøper ikke har påbegynt bygging på eiendommen innen 2-to- år fra skjøtets tinglysningsdato. Dersom kjøper selger eller overdrar eiendommen i ubebygget stand har Halden kommune forkjøpsrett til pålydende kjøpesum i dette skjøte.		
Kjøpers/erverters underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:

Ordføreren i Halden

 Fredrikshald Eiendomsmedling AS
 Wiels Plass 1
 1771 Halden
Rett kopi bekræftes
Tinglyst



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 bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/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 partner(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Halden, den 17.10.2006.

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

PER-KRISTIAN DATH
Halden kommune
17.10.06.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet 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

FRODE ANDERSEN

Adresse

MÅSTADVN. 69, 1793 TISTEDAL

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ASTRID PETTERSEN

Adresse

KONGLEVN. 20, 1793 TISTEDAL

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fredrikshald Eiendomsmegling AS
Wiels plass 1
1771 Halden
Rett kopi bekreftet
Heglund



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brekkerødveien 42
1782 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre