



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 223 890,-
Total ink omk.: Kr 9 123 890,-
Årlig festeavgift: Kr 3 368,-
Selger: Dagfinn Nordahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 223/236 kvm
Tomtstr.: 1028.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1478
Oppdragsnr.: 1101250097

Vakker og eksklusiv arkitekttegnet villa med slående utsikt over byen og innseilingen.

Velkommen til en nydelig villa på en av Haldens aller flotteste utsiktstomter. Sjøutsikt og sen kveldsol! Oppvarmet motstrømsbasseng og jacuzzi.

Her bor du høyt og fritt - kort vei til Gimle skole, Lysløypa og mye mer.

Boligen har en gjennomgående meget god standard med utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer og innredninger. Boligen fremstår som meget tiltalende med godt vedlikehold.

1.etg. inneholder hall, garderobe og gjeste wc, 2 soverom, bad/wc, vaskerom, kjøkken med kjølerom og egen spise plass, spisestue, stue med utgang til overbygd terrasse og til bassengområdet.

2.etg. inneholder 2 soverom, dusj/wc, treningsrom, badstue, stue med utgang til veranda mot byen.

Isolert redskapshus, samt bod/lekestue i hagen medfølger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	99
Andre vedlegg	107
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 236 m²

TBA: 79 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 163 m² Hall m/trapp, Toalettrom, Bod, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Kjølerom, Vaskerom

2. etasje

BRA-i: 60 m² Loftstue, Soverom, Soverom 2, Trimrom, Badstue, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Dusjrom har ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

Areal i åpning ved trapp er ikke medtatt i henhold til måleregler.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1028.9 m²

Tomtebeskrivelse

Velkommen til en av Haldens aller flotteste tomter! På toppen av Eklund- barnevennlig i blindvei -og med en aldeles slående utsikt over Halden by - innseilingen og havnen og over til åskammene i Sverige! Sol har man her fra tidlig morgen til sen kveld. Tomten består av naturtomt på fjell, grusbelagt gårds plass i nedkant og steinsatt gårds plass i tilknytning til inngangspartiet. Vakre blomsterbed omkranser boligen, og en stor nedsenket terrasse med oppvarmet motstrømsbasseng og jacuzzi!

Tomten er festet til Fanges arvinger. Tomten kan ikke overdrag uten samtykke fra grunneier.

Om kjøper ønsker å innløse tomten, er det mulighet for det når som helst. Innløsning er i år oppgitt av grunneier til ca. kr. 414000,- + omk. Se vedlagte svar fra grunneier.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Nabo sin garasje og egen bod er begge satt tett opp til tomtegrense og hverandre.

Årlig festeavgift

Kr 3 368

Festetid

Festekontrakten utløper 1/6-2071. Fornyelse med nye vilkår deretter

Regulering av festeavgift

Neste regulering er 1/6-2031. Festeavgiften ble sist regulert i 2021.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan innløses for kr 414 000 jmf vedlagte grunneierskriv.

Beliggenhet

Velkommen til populære Eklund - midt i smørøyet her på Gimle med både Gimle skole, barnehage, idrettsbane og Ishall innenfor få hundre meters avstand. Gangavstand til sentrum. Det er også busstopp like ved, samt nærbutikk, og ikke minst marka med lysløypene og de hyggelige sportshyttene i både Venås- og Høiåsmarka.

Adkomst

Direkte fra Eklundveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Gimle barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en arkitekttegnet enebolig oppført i 1992. Eiendommens byggegrunn består av fjell. Grunnmuren er utført i betong og fundamentert på fjell/sprenge steinmasser. Det er ikke etablert drenering rundt muren, da dette ikke er ansett som nødvendig. Ytterveggene er konstruert med 15 cm isolert bindingsverk og er utvendig kledd med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjonen er plassbygget og hviler på yttervegger og en limtrebjelke langs mønet. Undertaket er utført med asfaltimpregnerte SU-takplater. Den horisontale delen av takkonstruksjonen mot kaldloftet er etterisolert med totalt ca. 35 cm isolasjon. Takrenner og nedløp er i aluminium og er nylig (2025) byttet. Pipen er utstyrt med sokkelbeslag over taket. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Gulvet i første etasje er en støpt plate på mark. Vinduer har 2-lags energiglass og malte trekarmer. Vinduene er generelt fra byggeåret, med unntak av vinduer i loftstuen som ble byttet i 2019, og takvinduer som ble byttet i 2013. Hovedinngangsdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Bi-inngangsdøren til vaskerommet har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Bodens dør har malte overflater og malt trekarm. Balkongdøren i stuen har malte overflater, trekarm og 2-lags glass. Balkongdøren i andre etasje har malte overflater, malt trekarm og 2-lags glass, og denne døren ble byttet i 2019. Altaner og terrasser er oppført med impregnerte materialer. Gulvet på terrassen inntil boligen er nylig lagt (2025). Rekkverket er utført med rustfritt stål og glass, samt noe malt trevirke. På terrassen med takoverbygg er det montert fire infrarøde varmere som styres med en timer på inntil fire timer, hvorefter varmen automatisk slås av. Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer. Trappen ved hovedinngangen er utført i betong og skiferheller, og har varmekabel med termostattstyring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

Det er noe frostskaider på enkelte taksteiner, noen byttet etter befaringen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke etablert lufting i bunn på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på vegg konstruksjonen.

Beslag som ligger på vannbrett i bunn på vegger er montert med oppbrett på beslaget direkte bak bordkledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i bunn på veggene samt dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte vinduer der omrammingen er montert med liten avstand fra vannbrettet, dette medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vinduer fra byggeåret har oppnådd en alder der en må forvente at det kan oppstå glass punkteringer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omrammingen på bod og bi inngangsdør er montert med liten avstand fra vannbrettet, dette medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Dette gjelder også enkelte hjørnekasser.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk av trevirke har en høyde på 90 cm som var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på repo på trapp mellom terrasser er lavere enn 90 cm, på grunn av fallhøyde under 0,5 meter kreves det ikke rekkverk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er noen fliser med hulrom/bom i hall med trapp, 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.

- Innvendig - Radon

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist andre avvik:

Pipe er for lav i forhold til forskrifter på oppføringstiden, krav var at pipen skal være minst 80 cm over møne ved horisontal avstand mindre enn 3 meter fra mønet. Eier opplyser at det er god trekk i pipen likevel.

Pipen er innkledt på alle sider på 2 etasjen, men det er en inspeksjonsluke på stuen, inspeksjon av 2 sider på pipen er mulig fra luken.

Manglende plate under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kan medføre risiko for små barn.

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

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet gipsplater i himlingen og taklister av tre, himlingen og taklister vil bli utsatt for fukt og vannsprut på grunn av lav høyde i rommet.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket, men bilder viser at det er benyttet slukmansjett.

- 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.

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

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

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

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

- Kjøkken - 1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Hvitevarer har varierende alder, noe har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Utstyret er i daglig bruk og fungerer fint.

Noe bruksmerker i bunnplate som er utbedret etter befaringen.

- Spesialrom - 2 Etasje - Badstue - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygget som rom i rommet som er den anbefalte løsningen i henhold til byggdatablad 527.201 gjeldende for oppføringstiden.

- Spesialrom - 2 Etasje - Badstue - Teknisk anlegg

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

- Spesialrom - 1 Etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er opplyst at rommet er bygd som rom i rommet, men det er ingen synlige luftespalter på omkringliggende vegger. På etterkontroll var det borret noen hull i topp på vegg i gangen slik at det kunne foretas en inspeksjon over himlingen på

kjølerommet, det er laget luftespalte der, men det er ikke laget hull i vegger slik at luften kan bevege seg fritt over himlingen i kjølerommet. Det var ingen tegn til skader på himling på det som ble inspisert.

Kjølemaskinen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Vannmåler er ut fra opplysninger kun montert for internt bruk, den er ikke registrert hos kommunen, om denne skal tas i bruk og registreres hos kommunen må trolig montering gjøres på nytt av godkjent firma etter dagens krav.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Anlegget ble ikke inspisert da det var vanskelig tilgjengelig, det er plassert på krypekott.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er en sprukket flis under dusjkabinettet.

Fall til sluk er ikke i henhold til anbefalinger i byggdatablad 541.801 som ble utgitt i 1980 som beskriver fall på 1:50 under badekar/kabinett og minst 1:00 på øvrig del av gulvet.

Badekar ble ikke flyttet/løfte opp, det er delvis nedsenket i gulvet.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1992.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: noen få fliser er sprekt

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bos fliser Halden

Beskrivelse: Ny membran i 2 etg WC og dusj og vaskerom 1 etg

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: ikke sluk

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

Ja

Beskrivelse: Takstige for feier mangler pr idag

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nor Elektro ?

Beskrivelse: Er utdannet elektriker, og drev eget inst firma

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Utført av Fortum ca 3-4-årsiden

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: NGE Byggservice

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse 2 etg

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport er/ blir utarbeidet 15082025

Innhold

1.etg. inneholder hall, garderobe og gjeste wc, 2 soverom, bad/wc, vaskerom, kjøkken med kjølerom og egen spiseplass, spisestue, stue med utgang til overbygd terrasse og til bassengområdet.

2.etg. inneholder 2 soverom, dusj/wc, treningsrom, badstue, stue med utgang til veranda mot byen. (Treningsrom og badstue kan enkelt gjøres om til soverom (må omsøkes)).

Isolert redskapshus, samt bod/lekestue i hagen medfølger.

Standard

Boligen har en gjennomgående meget god standard med utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer og innredninger. Det er enstavs eikeparkett i stuer og på kjøkken, samt flere soverom. Øvrige soverom med stavparkett. Fliser i hall, begge baderom og på vaskerom. Stort og godt kjøkken med påkostet innredning. Her er det både kjølerom, innebygget komfyr og koketopp, oppvaskmaskin og mikroovn. I stuen er det en flott marmorpeis. Huset har forøvrig et smartstyresystem på både belysning og varme. (varmestyring via app). Boligen fremstår som meget tiltalende med godt vedlikehold. I 2.etg. er det en herlig treningsavdeling med treningsrom, stor, lekker badstue, og eget dusjrom/wc. I loftstue er det også lagt opp vann og strøm for et evt minikjøkken.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at 3 vegghengte tv'er kan kjøpes om ønskelig.

Trådbasert Bang Olufsen anlegg følger 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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i egen gårdsplass, både i overkant av inngangspartiet og ved endeveggen, samt nederst i hagen. Her ligger det strømkabel for ladepunkt til elbillader klart.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

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

Ved og strøm.

Energikarakter

D

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 41 409

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 378

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 295 025

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 180 100

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og festeavgift» 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 98, bruksnummer 1478 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:

3101/98/1478:

16.09.1991 - Dokumentnr: 3665 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 389

Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser, bl.a. rett til innløsning etter 50 år.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg/bolig datert 16/9-1992.

Informasjon om lovlighet jmf vedlagte tilstandsrapport:

Enebolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
- Tegningen stemmer godt med faktiske forhold, kun noen små endringer på planløsning på loftetasjen som ikke er søknadpliktige.
- Det er montert større vinduer i loftstue, endringen medfører en fasade endring som kan være søknads pliktig i følge plan obygningsloven, det er kommunen som avgjør om tiltaket er søknads pliktig.

Uthus og bod: Det foreligger ikke tegninger.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G181 Eklund med formål bolig.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

223 890 (Omkostninger totalt)

240 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

243 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 123 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 140 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 143 590 (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 223 890

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter sikringspant, foto 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

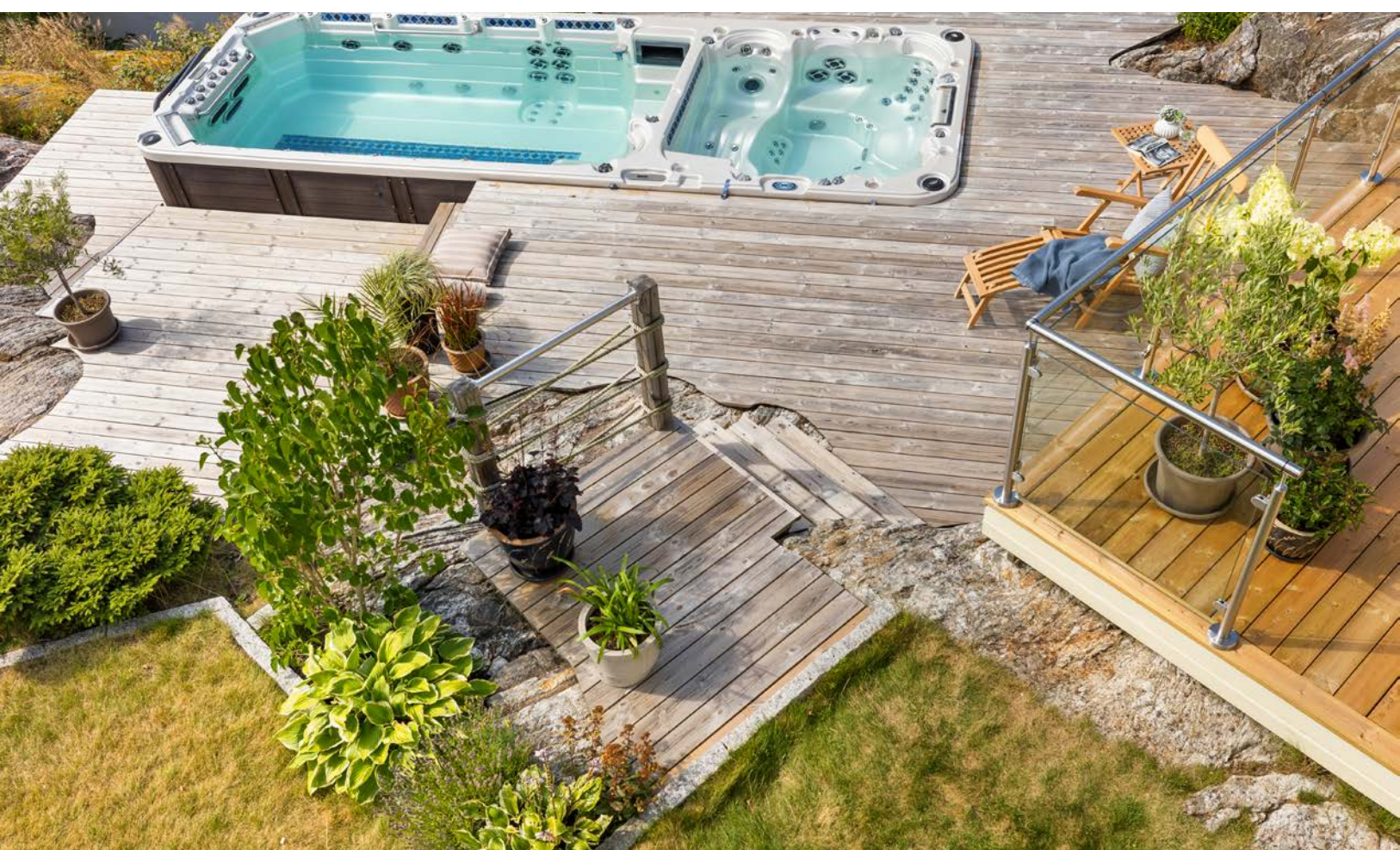
Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

08.01.2026































Kontor / gjesterom

















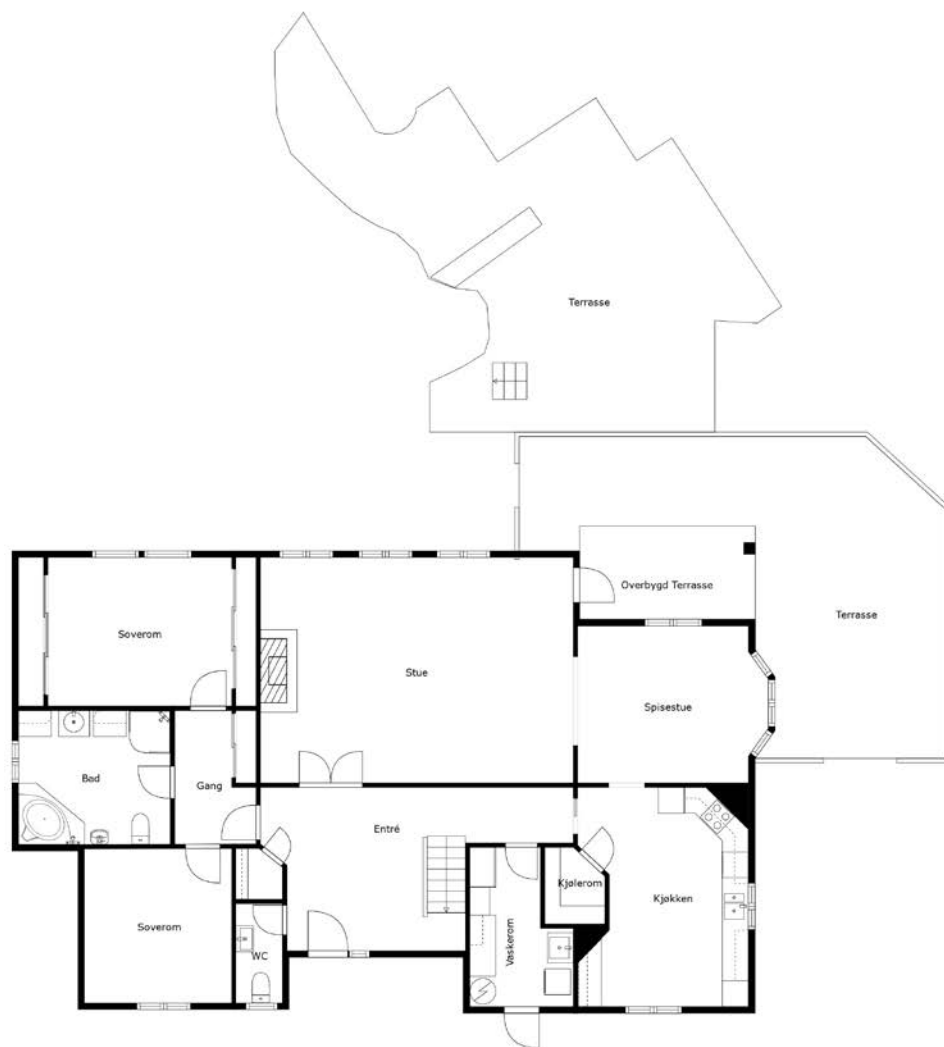


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

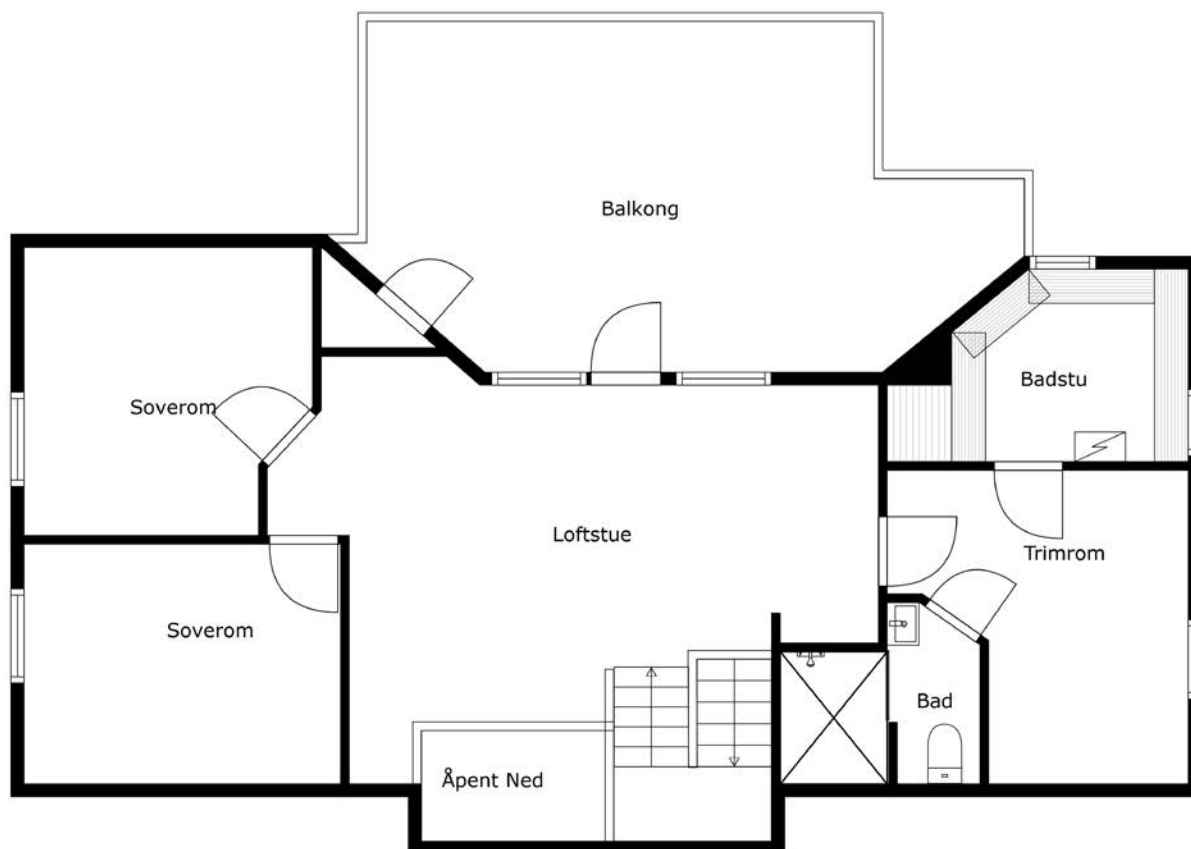


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Eklundveien 44, 1786 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1478

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 17.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1623

Referansenummer: WJ4911

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: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med glasert teglstein fra byggeåret, besiktiget fra bakke og fra takterasse. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med asfalt impregnerte su- takplater.

Takrenner og nedløp i aluminium, alt nylig byttet, pipe har sokkelbeslag over taket.

Yttervegger er oppført med 15 cm isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er plassbygget og opplagt på yttervegger og limtre bjelke langs mønet.

Det er etterisolert på den horisontale delen av av konstruksjonen mot kaldloftet, totalt ca 35cm isolasjon der.

Vinduer har 2 lags energi glass og malte trekarm, vinduene er generelt fra byggeåret med unntak av vinduer i loftstue som er byttet i 2019 og takvinduer som er byttet i 2013.

Ytterdør til hovedinngang har malt isolert dørblad og malte trekarm.

Ytterdør til bi-inngang på vaskerom har malt isolert dørblad og malte trekarm.

Ytterdør til bod har malte overflater og malt trekarm.

Balkongdør i stue har malte overflater og trekarm og 2 lags glass.

Balkongdør i 2 etasjen har malte overflater og malt trekarm og 2 lags glass, døren ble byttet i 2019.

Altan/terrasser er oppført med impregnerte materialer. Gulv på terrassen inntil boligen er nettopp lagt nytt.

Rekkverk er utført med rustfritt stål og glass og noe malt trevirke.

På terrasse med takoverbygg er det montert 4 stk infravarmere som slås på med ett inntil 4 timers tidsur, varmen slås deretter automatisk av etter innstilt tid.

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Trapp ved hovedinngang er utført med betong og skiferheller, trappen har varmekabel med termostatsstyring (på ca +3 gr og av ved ca -1 gr)

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt bad og badstue der det er fliser. På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue, kjøkken, gang og soverommene, fliser på hall med trapp, toalettrom, bod, bad og vaskerom og tregulv i kjølerom.

På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

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

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

Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn/peis er plassert i stue. Pipen har sokkelbeslag over tak og er forblendet med naturstein over beslaget, skifer plate som topp på pipen.

Innvendig trapp av tre som har malte overflater.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarm, dørene har flate terskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Rommet er fornyet i 2013 i følge opplysninger med ny smøremembran og fliser på gulv og vegger og ny varmekabel i gulv. Det er fremvist faktura på arbeidene, det er fremvist bilder av dette. Gjeldende forskrift er 1987. Rommet er ikke totalrenovert.

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 7mm målt fra gulv ved dør. Fallet utgjør minst 1:100 og vurderes som tilfredsstillende.

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret, det ble lagt nytt tetteskikt med smøremembran type mixprimer da overflater ble fornyet i 2013.

Det er fremvist bilder av dette.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett fra 2018, servant på veggbraketter og dusj på vegg avskjermet med glassdør, montert nytt i 2013.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren.

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

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Bad

Badet er originalt slik det ble bygd i 1992.

Gjeldende forskrift er 1987, ingen dokumentasjon fremvist.

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluk på hele gulvet, kun litt lokalt fall ved sluket under dusjkabinettet, det er stedvis motfall til sluket.

Høyeste punkt på gulvet er ca midt i rommet.

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Det er ikke opplyst/kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet i rommet utover at det er smøremembran som er dokumentert med noen bilder.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, bideet, servant på søyle og skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren. Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Vaskerom

Vaskerommet er oppusset med nytt gulv og tetteskikt på gulv i 2013. Gjeldende forskrift er 1987, det er fremvist noen bilder av smøremembranen.

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Det er lagt nye fliser på gulvet i 2013 på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 10mm målt fra gulv ved dør til hall.

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Tetteskikt på gulv nytt i 2013, type Mixprimer.

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

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, tiliggende rom er kjøkken med innredning plassert

Beskrivelse av eiendommen

slik at hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøleskap. Alle hvitevarer av merket Miele og alt er byttet i løpet av årene, sist kjøleskapet i 2013. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert ny i 2005

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er bygd på 2 etasjen og har gulv med fliser, vegger og himlinger er kledt med panel. Toalett rommet har fliser på gulv og malte plater på vegger og himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, servant på veggbraketter, avtrekk i himling via balansert ventilasjonsanlegg montert nytt i 2013, og tilluft under døren. Kjølerom har tregulv og panel på vegger og himling. Rommet er utstyrt med hyller og har isolert dør. Kjølemaskin med avløp for varmluft til tiliggende vaskerom, maskinen er produsert i 2010. Badstue oven er på 10 KW, den er termostatstyrt i tillegg styrt med tidsur styring, slik at du blant annet kan tidsbestemme når badstuen skal være varm, og den slår seg automatisk av etter 3 timer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet. Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat ble montert nytt i 2013. Kanaler er etterisolert på kaldloftet nylig, opplyst av eier. Sentralstøvsuger med maskin plassert på vaskerommet. Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, ca 300 L med 5KW element, 2013 modell. Det er montert ett utvendig strøm sikringsskap med nye jordfeil automater under hoved terrasse for swimbad og Jacuzzi (type Catalina Spa Grand Canyon) med egne interne målere (kun for å få oversikt over strømforbruk i egeninteresse og i hht energi og oppvarmings karakteren). I tillegg er det i samme område installert flere stikkontakter, (noen med egen fotoselle) Det er også montert flere stikkontakter under terrassen for swimbad for lys servicemann eller andre bruksområder. Swimbad og Jacuzzi er en 2015 modell, dette ble det ikke utført noen kontroll på, anlegget fungerer som det skal i følge eier. Meget påkostet 230 volt elektrisk anlegg med 3x63A hovedsikring, anlegget har 35 underkurser og anlegget har nye automatsikringer med innebygd jordfeilbryter og som løser automatisk ut ved en elektrisk feil, i tillegg er de fleste sikring kurser byttet ut med nye spesielle digitale automatsikringer med lysindikasjoner på jordfeil. Det er veldig mange stikkontakter i hele huset. Grønt lys er ingen jordfeil alt OK. Gult lys, begynnende jordfeil mellom 10-20 mA ingen umiddelbar fare. Rødt lys, jordfeil over 30 mA, kursen løser ut. For ytterligere informasjon se vedlagt beskrivelse fra eier som også er installatør av anlegget.

Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg og det er montert slukkeapparat i boligen.

Det er 2 forskjellige seriekoblede brann detektorsystem (ett system med 3 detektorer og separat strømforsyning med batteri backup) og ett system med 4 branddetektorer med vanlige 9 V batteri

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Grunnmur er oppført i betong og er fundamentert på fjell/sprengte stein masser. Det er ikke lagt noen drenering rundt muren da dette ikke er nødvendig. Eiendommen ligger i terreng som naturlig skrå mot vest og sør. Tomten er opparbeidet flat rundt og inntil boligen. Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. boligen har vann og avløp tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningen stemmer godt med faktiske forhold, kun noen små endringer på planløsning på loftetasjen som ikke er søknads pliktige.

Det er montert større vinduer i loftstue, endringen medfører en fasade endring som kan være søknads pliktig i følge plan og bygningsloven, det er kommunen som avgjør om tiltaket er søknads pliktig.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

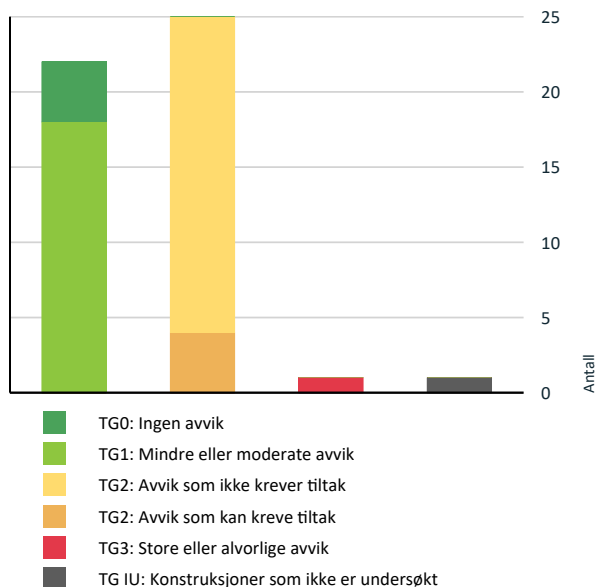
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen.

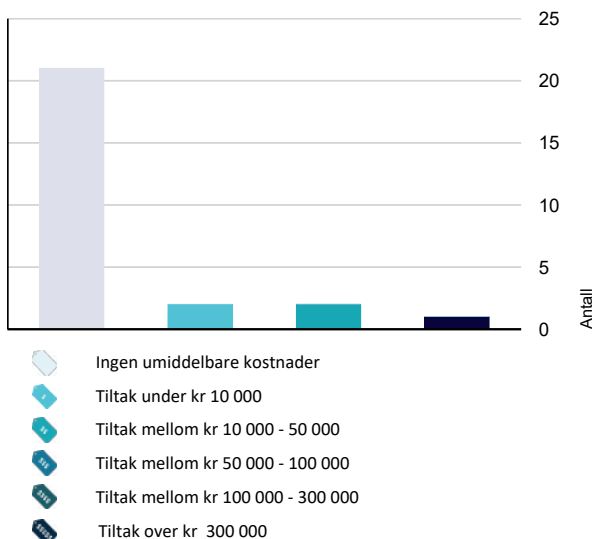
Sammendrag av boligens tilstand

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 og fra takterrasse. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 2 Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 2 Etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1992

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Boligen har en meget høy standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Etterisolert knevegger og etasjeskiller på krypekott, samt horisontal del av himling på kaldloftet.
2020	Modernisering	Nye sikringer i sikringsskapet. Montert ny papptekking, tremmegulv og rekkverk på takterrassen.
2019	Modernisering	Montert nye vinduer og balkongdør i stue på 2 etasjen
2018	Modernisering	Byttet alle toaletter(3 stk)
2013	Modernisering	Montert lekkasjesikring og nytt blandeatteri på kjøkken. Bad 2 etasjen oppusset med nye fliser på gulv og vegger samt nye varmekabler. Montert nytt ventilasjons aggregat, type Flexit Uni 3 med nytt styrepanel på vegg på kjøkken. Montert ny Flexit CRV 3000 sentralstøvsuger. Montert nytt Integrert kjøleskap av merket Miele. alle hvitevarer er av dette merket og er byttet siden byggeåret. Lagt ny 1 stavs eike parkett på stue, spisestue, kjøkken, ny 3 stavs eike parkett på soverom i 1 etasjen. Montert nye takvinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein fra byggeåret, besikket fra bakke og fra takterasse. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med asfalt impregnerte su- takplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

Det er noe frostskaider på enkelte taksteiner, noen byttet etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takstein med frostskaide må påregnes byttet på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, alt nylig byttet, pipe har sokkelbeslag over taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Manglende stige på tak kan medføre at feier ikke vil utføre feiing av pipen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnad for montering av stigetrinn medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med 15 cm isolert bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke etablert lufting i bunn på veggen, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på vegg konstruksjonen.

Beslag som ligger på vannbrett i bunn på vegger er montert med oppbrett på beslaget direkte bak bordkledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i bunn på veggene samt dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen for å lukke avviket.

Løsningen må endres for å lukke avviket. Lufting av veggen må skje via spalte mellom bunn av bordkledningen og beslaget på vann brettet som må legges helt inn på vindsperren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Minimalt med lufting i nedkant på vegg.



Bilde under vannstokk i bunn på vegg. Ingen lufting.



Beslag ligger med oppbrett direkte bak bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er plassbygget og opplagt på yttervegger og limtre bjelke langs mønet.

Det er etterisolert på den horisontale delen av av konstruksjonen mot kaldloftet, totalt ca 35cm isolasjon der.



Etterisolert på horisontal del av takkonstruksjonen

Vinduer

Vinduer har 2 lags energi glass og malte trekarmer, vinduene er generelt fra byggeåret med unntak av vinduer i loftstue som er byttet i 2019 og takvinduer som er byttet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte vinduer der omrammingen er montert med liten avstand fra vannbrettet, dette medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vinduer fra byggeåret har oppnådd en alder der en må forvente at det kan oppstå glass punktering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Omrammingen bør kuttes der avstanden til vannbrett er for liten, men det er ingen tegn til skader på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Ytterdør til hovedinngang har malt isolert dørblad og malte trekarm.

Ytterdør til bi-inngang på vaskerom har malt isolert dørblad og malte trekarm.

Ytterdør til bod har malte overflater og malt trekarm.

Balkongdør i stue har malte overflater og trekarm og 2 lags glass.

Balkongdør i 2 etasjen har malte overflater og malt trekarm og 2 lags glass, døren ble byttet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omrammingen på bod og bi inngangsdør er montert med liten avstand fra vannbrettet, dette medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Dette gjelder også enkelte hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omrammingen og hjørnekasser bør kuttes der avstanden til vannbrett er for liten, men det er ingen tegn til skader på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Omramming



Omramming

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasser er oppført med impregnerte materialer. Gulv på terrassen inntil boligen er nettopp lagt nytt.

Rekkverk er utført med rustfritt stål og glass og noe malt trevirke.

På terrasse med takoverbygg er det montert 4 stk infravarmer som slås på med ett inntil 4 timers tidsur, varmen slås deretter automatisk av etter innstilt tid.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk av trevirke har en høyde på 90 cm som var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Trapp ved hovedinngang er utført med betong og skiferheller, trappen har varmekabel med termostattyling (på ca +3 gr og av ved ca -1 gr)

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på repo på trapp mellom terrasser er lavere enn 90 cm, på grunn av fallhøyde under 0,5 meter kreves det ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt bad og badstue der det er fliser. På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue, kjøkken, gang og soverommene, fliser på hall med trapp, toalettrom, bod, bad og vaskerom og tregulv i kjølerom. På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen fliser med hulrom/bom i hall med trapp, 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, flisene er hele.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tilstandsrapport

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³.
Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn/peis er plassert i stue. Pipen har sokkelbeslag over tak og er forblendet med naturstein over beslaget, skifer plate som topp på pipen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Pipe er for lav i forhold til forskrifter på oppføringstiden, krav var at pipen skal være minst 80 cm over møne ved horisontal avstand mindre enn 3 meter fra mønet. Eier opplyser at det er god trekk i pipen likevel.

Pipen er innkledd på alle sider på 2 etasjen, men det er en inspeksjonsluke på stuen, inspeksjon av 2 sider på pipen er mulig fra luken.

Manglende plate under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:

Anlegget har nylig blitt kontrollert av feier/tilsynsmyndighet, kun avvik på manglende stigetrinn på tak. Kostnad for dette medtatt på nedløp og beslag.
Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Mangler ubrennbar plate på gulv



Luke i vegg på 2 etasjen



Inspeksjon av 2 sider på pipen mulig via åpningen

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre som har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kan medføre risiko for små barn.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpning i rekkverk opptil ca 12 cm

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer, dørene har flate terskler.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Rommet er fornyet i 2013 i følge opplysninger med ny smøremembran og fliser på gulv og vegger og ny varmekabel i gulv. Det er fremvist faktura på arbeidene, det er fremvist bilder av dette. Gjeldende forskrift er 1987. Rommet er ikke totalrenovert.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater i himlingen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet gipsplater i himlingen og taklister av tre, himlingen og taklister vil bli utsatt for fukt og vannsprut på grunn av lav høyde i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Himlingen og taklister vil kunne bli skadet av fukt, det er viktig med god avtrekk i rommet og dette er ivaretatt da det er 2 stk ventiler i rommet. Det er ut fra opplysninger fra eier benyttet våtromsmaling på listverk og himlingen, det er ikke behov for tiltak ut fra dette, kun vanlig vedlikehold. det er ingen tegn til skader på overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 7mm målt fra gulv ved dør. Fallet utgjør minst 1:100 og vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret, det ble lagt nytt tettesjikt med smøremembran type mixprimer da overflater ble fornyet i 2013. Det er fremvist bilder av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket, men bilder viser at det er benyttet slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett fra 2018, servant på veggbraketter og dusj på vegg avskjermet med glassdør, montert nytt i 2013.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandebeholder for dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd i 1992.
Gjeldende forskrift er 1987, ingen dokumentasjon fremvist.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater 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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

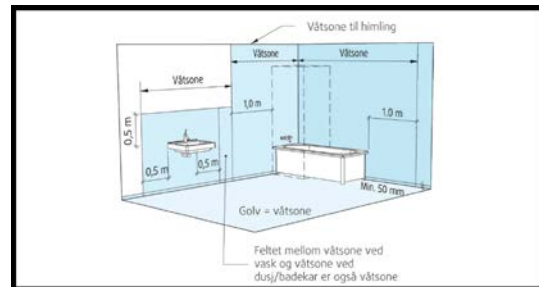
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. Det er ingen tegn til fuktpåvirkning pr nå. Påse at overflate behandlingen er i god stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



Omfang våtsone

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke fall til sluk på hele gulvet, kun litt lokalt fall ved sluket under dusjkabinettet, det er stedvis motfall til sluket.

Høyeste punkt på gulvet er ca midt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er en sprukket flis under dusjkabinettet.

Fall til sluk er ikke i henhold til anbefalinger i bygghendebok 541.801 som ble utgitt i 1980 som beskriver fall på 1:50 under badekar/kabinett og minst 1:00 på øvrig del av gulvet.

Badekar ble ikke flyttet/løfte opp, det er delvis nedsenket i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør er tilfredsstillende, det vil si at vann renner til sluket før det renner ut av rommet.

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

Kostnad for endring av fall medfører nye fliser og nytt tetteskikt på gulvet, i praksis vil dette medføre en total renovering av rommet med nytt tetteskikt og overflater på vegger. Kostnad for dette vil komme på over 300 tusen kroner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i flis



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Det er ikke opplyst/kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet i rommet utover at det er smøremembran som er dokumentert med noen bilder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen opplysninger om tetteskiktet utover noen bilder. Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rommet har oppnådd forventet levetid og må påregnes renoveret på relativt kort sikt. Kostnad for ny membran og sluk medtatt her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badekar, gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, bideet, servant på søyle og skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft under døren.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppusset med nytt gulv og tetteskikt på gulv i 2013. Gjeldende forskrift er 1987, det er fremvist noen bilder av smøre membranen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er lagt nye fliser på gulvet i 2013 på underlag med varmekabler. Fall til sluket utgjør 10mm målt fra gulv ved dør til hall.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Krav til fall på gulv med sluk er at vannet skal ledes til sluket, ikke tallfestet fall på vaskerom, høydeforskjell sluk til topp vannnett oppkant under dør er for liten, skal være minst 25mm.

Det er noen fliser med hulrom/bom 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.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet fra byggeåret.

Tettesjikt på gulv nytt i 2013, type Mixprimer.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er kjøkken med innredning plassert slik at hulltaking ikke er mulig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøleskap. Alle hvitevarer av merket Miele og alt er byttet i løpet av årene, sist kjøleskapet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Hvitevarer har varierende alder, noe har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Utstyret er i daglig bruk og fungerer fint.

Noe bruksmerker i bunnplate som er utbedret etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert ny i 2005

Årstall: 2005

Kilde: Eier



SPESIALROM

2 ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue er bygd på 2 etasjen og har gulv med fliser, vegger og himlinger er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygget som rom i rommet som er den anbefalte løsningen i henhold til byggetabell 527.201 gjeldende for oppføringstiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, det er ingen tegn til skader som følge av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstue oven er på 10 KW, den er termostatstyrt i tillegg styrt med tidsur styring, slik at du blant annet kan tidsbestemme når badstuen skal være varm, og den slår seg automatisk av etter 3 timer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da anlegget fungerer, men ut ifra alder kan svikt oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet har fliser på gulv og malte plater på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett som ble montert nytt i 2018, servant på veggbraketter, avtrekk i himling via balansert ventilasjonsanlegg montert nytt i 2013, og tilluft under døren.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har tregulv og panel på vegger og himling.

Rommet er utstyrt med hyller og har isolert dør.

Kjølemaskin med avløp for varmluft til tiliggende vaskerom, maskinen er produsert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er opplyst at rommet er bygd som rom i rommet, men det er ingen synlige luftespalter på omkringliggende vegger. På etterkontroll var det borte noen hull i topp på vegg i gangen slik at det kunne foretas en inspeksjon over himlingen på kjølerommet, det er laget luftespalte der, men det er ikke laget hull i vegger slik at luften kan bevege seg fritt over himlingen i kjølerommet. Det var ingen tegn til skader på himling på det som ble inspisert.

Kjølemaskinen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør lages luftespalter slik at luften kan sirkulere rundt rommet, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Vannmåler er ut fra opplysninger kun montert for internt bruk, den er ikke registrert hos kommunen, om denne skal tas i bruk og registreres hos kommunen må trolig montering gjøres på nytt av godkjent firma etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

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

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. Staking via sluker kan utføres.

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Det var ikke mulig å se om rør for kloakk luftingen er isolert helt opp i luftehatten, manglende isolering kan medføre kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør monteres stakeluke på anlegget om mulig.

Ytterligere undersøkelse vedrørende isolering av kloakk luftingen anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, aggregat ble montert nytt i 2013. Kanaler er etterisolert på kaldloftet nylig, opplyst av eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget ble ikke inspisert da det var vanskelig tilgjengelig, det er plassert på krypekott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter er byttet en gang pr år, det foreligger avtale om årlig tilsendte filter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilasjons aggregat

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger med maskin plassert på vaskerommet.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 300 L med 5KW element, 2013 modell.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert ett utvendig strøm sikringsskap med nye jordfeil automater under hoved terrasse for swimbad og Jacuzzi (type Catalina Spa Grand

Tilstandsrapport

Canyon) med egne interne målere (kun for å få oversikt over strømforbruk i egeninteresse og i hht energi og oppvarmings karakteren). I tillegg er det i samme område installert flere stikkontakter, (noen med egen fotoselle) Det er også montert flere stikkontakter under terrassen for swimbad for lys servicemann eller andre bruksområder. Swimbad og Jacuzzi er en 2015 modell, dette ble det ikke utført noen kontroll på, anlegget fungerer som det skal i følge eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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.

Meget påkostet 230 volt elektrisk anlegg med 3x63A hovedsikring, anlegget har 35 underkurser og anlegget har nye automatsikringer med innebygd jordfeilbryter og som løser automatisk ut ved en elektrisk feil, i tillegg er de fleste sikring kurser byttet ut med nye spesielle digitale automatsikringer med lysindikasjoner på jordfeil.

Det er veldig mange stikkontakter i hele huset.

Grønt lys er ingen jordfeil alt OK.

Gult lys, begynnende jordfeil mellom 10-20 mA ingen umiddelbar fare.

Rødt lys, jordfeil over 30 mA, kursen løser ut.

For ytterligere informasjon se vedlagt beskrivelse fra eier som også er installatør av anlegget.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på det som er utført, samsvarserklæring er laget av eier.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Eier er installatør og går god for at anlegget er i orden.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg og det er montert slukkeapparat i boligen.

Det er 2 forskjellige seriekoblede brann detektorsystem (ett system med 3 detektorer og separat strømforsyning med batteri backup) og ett system med 4 branndetektorer med vanlige 9 V batteri

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong og er fundamentert på fjell/spregnte stein masser.

Det er ikke lagt noen drenering rundt muren da dette ikke er nødvendig.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som naturlig skråer mot vest og sør.

Tomten er opparbeidet flat rundt og inntil boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret. boligen har vann og avløp tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

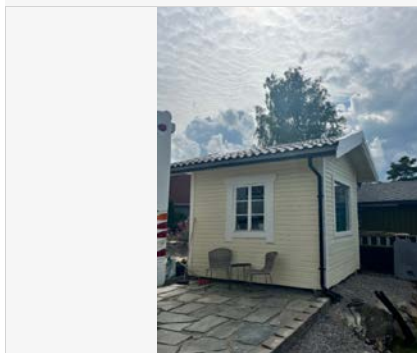
Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har belegg på gulvet.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med liggende malt bordkledning, vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Malt ytterdør med malte trekarmer.

Innendig er vegger kledt med malte plater, panel i himlingen.

Plassbygget takkonstruksjon, bordtro undertak, taket er tekket glasert takstein, ny i 2025. Takrenner og nedløp av stål. Det er innlagt strøm, lys og varme. Enkel standard.

Noe bordkledning er i dårlig stand og må påregnes byttet.

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

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Nytt taktekke.

Bod



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Normal god standard for formålet, isolert og det er innlagt lys og stikkontakter, kabel for strøm til bygningen er ikke fremlagt, må brukes skjøteledning.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Oppført med impregnerte materialer.

Isolert i gulv med vindsperre under bjelkelaget, isolert i vegger, vegger og gulv er pålagt parkett.

Takkonstruksjon er tekket med papp.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Tillegg for motstrøms basseng inkludert bygningsmessige arbeider.	Kr.	450 000
Tillegg for terrasse på bakkeplan rundt basseng	Kr.	100 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	170 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 370 000
------------------------------------	------------	------------------

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

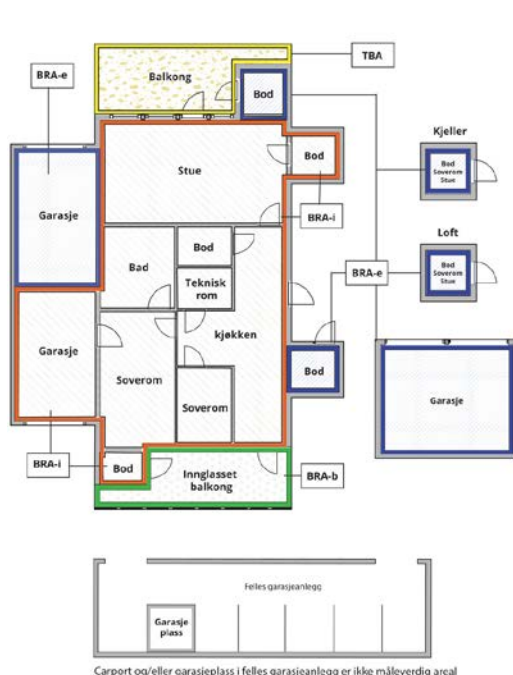
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	60			60	23	7	67
1 Etasje	163			163	56		163
SUM	223				79	7	230
SUM BRA	223						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Trimrom, Badstue, Bad		
1 Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Bod, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Stue, Spisestue, Kjøkken, Kjølerom, Vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til målereglene ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Dusjrom har ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

Areal i åpning ved trapp er ikke medtatt i henhold til målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer godt med faktiske forhold, kun noen små endringer på planløsning på loftetasjen som ikke er søknadspliktige.

Det er montert større vinduer i loftstue, endringen medfører en fasade endring som kan være søknadspliktig i følge plan og bygningsloven, det er kommunen som avgjør om tiltaket er 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

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Glassareal på vinduer på soverommene på 2 etasjen utgjør mindre enn 10% av gulvarealet.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist 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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

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?

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

☒ 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	216	7
Uthus	0	8
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Dagfinn Nordahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1478		0	1028.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Eklundveien 44

Hjemmelshaver

Edvardsen Berit Anette, Lie Charlotte Fange,
Nordahl Dagfinn, Fange Harald Andreas, Lund Jan
Erik, Fange Johan, Fange Jørgen, Fange Kristian,
Andreassen Liv Solveig Fange, Fange Ragnar Olav,
Fange Reidun Ovidia Johanne

Kommentar

Tomten er festet, men den har eget bruksnummer.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Eklund nordøst for Halden sentrum, det er kort avstand til Halden ishall og Gimle skole og gåavstand til dagligvarebutikk på Gimle. Det er flott utsikt ned mot Halden sentrum og innseilingen og gode solforhold.

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 kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.23 og eldre reguleringsplan med planid G-181 gjeldende fra 29.10.1979

Om tomten

Festetomt som er opparbeidet med plantebed, steinlagt innkjørsel, noe plenarealer og ellers naturtomt med bart fjell, det er oppbygd terrasser i flere nivåer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 126 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 392 931	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
----------------	-----------------	-------------	-----------------------	---------------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2025	Ikke mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Elvia	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.06.1991		Gjennomgått	8	Nei
Eiendoms kart	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	15.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	29.10.1979		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillatelse	16.09.1992		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	15.05.2025	Det er ikke registrert tilsyn eller feiing på anlegget.	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	15.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Festekontrakt	16.09.1991		Gjennomgått	4	Nei
Vegstatus kart	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Beskrivelse av elektrisk og teknisk anlegg	26.05.2025		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2025	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ4911>

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

26.5.25

Det elektriske anlegget i huset er svært påkostet.

Det er installert ett avansert lysstyringssystem i huset og alle varmekabler kan styres i en APP

1. Det er ett oppgradert hovedsikring skap med hovedsikring 3x 63 A der alle gamle kurssikrings automater er byttet ut med nye automatsikringer med innebygd jordfeilbryter og som løser automatisk ut ved en elektrisk feil, i tillegg er de fleste sikring kurser byttet ut med nye spesielle digitale automatsikringer med lysindikasjoner på jordfeil.
Grønt lys, ingen jordfeil alt OK,
Gult lys, begynnende jordfeil mellom 10-20 mA ingen umiddelbar fare
Rødt lys, jordfeil over 30 mA, kursen løser ut
2. Det er spesielt mange egne sikringskurser i sikringsskapet fordelt rundt om.
3. I soverom er det installert brytere fra lysstyringssystemet som har følgende funksjoner ;
Alt lys av (Kan brukes ved sengetid)
Alt lys på(kan brukes ved «mystiske» lyder i huset)
Basis lys på, lyset slås på i ganger, kjøkken, vaskerom (kan brukes når du står opp om morgenen)
4. Alle taklys har separate av/på brytere, men slås også av senest ved sengetid (fellesbryter alt lys av)
5. Det er installert ca 67 downlights delt inn i grupper på 2stk, 4 stk eller 6 stk som kan lys justeres med dimmer og i tillegg styrt over lysstyrings systemet for av/på og slås senest av ved sengetid (fellesbryter alt lys av)
6. Det ett stort antall stikkontakter «over alt» både utvendig og innvendig, mange stikk er i tillegg styrt over lysstyringssystemet for av/på og slik at alle lampetter og utstyr blir avslått ved sengetid (fellesbryter alt lys av)
7. Alle varmekabler (alle rom i 1 etg) og bad/dusj 2 etg, trimrom 2 etg har nye termostater for temperaturstyring og temperatursenkning ved ferie eller bortreist noen dager (termostatene er byttet fra år 2022 og senere) I tillegg er det egne brytere med lys slik at det er lett å se om kablene er av eller på, også mulighet til å slå av og på.
8. Utvendig over sitteplass er det montert 4 stk infravarmer som slås på med ett inntil 4 timers tidsur, varmen slås deretter automatisk av etter innstilt tid. Varmer godt slik at alle varme sommerkvelder kan nytes mye lengere ute under tak
9. Manuell bryter for elektrisk motor for kjøring ut/inn av 4 stk markiser for soverom og stue- vinduer
10. Manuell bryter for elektrisk motor for kjøring ut/inn av 1stk markise ved sitteplass
11. Dør ringeklokke med telefonsvaring i soverom og ved trapp 2 etg
12. Utvendig hoved trapp har varmekabel med termostatstyring (på ca +3 gr og av ved ca -1 gr)
13. Det er installert ett tyverialarmsystem med kodelås utvendig, utvendig sirene, klistrelapper «Alarm» på mange vinduer og montert detektorer inne (systemet virker ikke etter 32 år, men er ikke fjernet da det har en «bort skremme» effekt.
14. Det er 2 forskjellige seriekoblede brann detektorsystem (ett system med 3 detektorer og separat strømforsyning med batteri backup) og ett system med 4 branndetektorer med vanlige 9 V batteri
15. Badstue ovn 10 KW er termostatstyrt i tillegg styrt med tidsurstyring, slik at du blant annet kan tidsbestemme når badstuen skal være varm, og den slår seg automatisk av etter 3 timer.
16. Det er montert ca 19 stk LED downlights i gesimskassen som kan lys justeres med dimmer, inndelt i 2 grupper med fotosellestyring og klokke.
17. Det er ferdig lagt en 4x1,5 mm² strømkabel i bakken som kommer ut ved vaskeromsinngangen, går langs stensettingen ut mot postkasse, deretter under

stensettingen til blomsterbed, ferdig koplet nedgravd LED lysarmatur som lyser mot trebusker, derfra over parkeringsplass, videre langs tomtegrensen, ved granittstein gjerde, mot bod og til slutt over parkplassen og ender opp i trebusk skråning, der den ender i en kveil. Denne kabelen er tenkt brukt til ekstra utelys, som f.eks. lysstolper ved innkjøring hovedinngang, lysstolper for parkeringsplass foran huset, utelys for bod osv. osv. da den kan styres over eksisterende fotoselle.

17. Det er en 3 fas kabel 20 A som går fra sikringsskapet ut i en stikkontakt boks med låsbart lokk ved bakken på høyere side av kortveggen, med egen sikringskurs for stikkontakter for juletrebelysning eller lignende, deretter ligger kabelen under plenen fram til ca midten av støttemuren for busker og trær på parkeringsplassen i fronten av huset, som kan brukes til eventuelt el bil ladning, derfra er det en kabel som forsyner bod med strøm, egen sikring inne i bod.

18. Det er lagt 3 Cat 6 kabler i fra 2 etg bak TV rundt kryploft fram til vaskerom/kjøkkenområde, 1 kabel går til varmestyringsmodem, 2 ligger i reserve på loft ved ventilasjonsaggregat område, tenkt brukt til framtidig kjøleskap eller lignende

19. Det er lagt opp en TV antenne kabel fra 2 etg bak TV fram til kjøkken over glass skap

20. Det er montert siden 1992 ett Bang & Olufsen trådbasert musikk anlegg med radio/CD spiller montert i 2 etg, som kan styres med fjernkontroll gjennom 2stk B&O aktive høyttalere montert ved tak i kjøkken og stue 1 etg. Skal følge med salget fordi de er fastmontert. Det er flere rom som har røranlegg, beregnet på flere høyttalere.

21. Det er montert 4 vegghengte Samsung smart TV, stue 1 etg 75" nytt ca 2021, kjøkken 43", hoved sov 1 etg 40" og trimrom 2 etg 46" som ikke skal demonteres, skal følge med i salget fordi de er fastmontert.

22. Vannvarmer 300 L med 5KW element, det har aldri manglet varmtvann i huset, nytt i 2013

23. Det er montert ett utvendig strømsikringskap med nye jordfeilautomater under hoved terrasse for swimbad og Jacuzzi (type Catalina Spa Grand Canyon) med egne interne målere (kun for å få oversikt over strømforbruk i egeninteresse og i hht energi og oppvarmingskarakteren). I tillegg er det i samme område installert flere stikkontakter, (noen med egen fotoselle) Det er også montert flere stikkontakter under terrassen for swimbad for lys servicemann eller andre bruksområder. Det er montert 6 LED downlights i terrasse gulv.

24. Det er siden bygging i 1992 installert ett sentralstøvsugeranlegg med 2 uttak i 1 etg og 1 uttak i 2 etg. Støvsuger i dag er en Flexit CVR 3000 med trådløst av/på byter på slangesett

25. Det er en egen avtrekksvifte over kokeplate/stekeovn rett ut i det fri, ikke igjennom ventilasjonsanlegget.

26. Det er siden byggingen i 1992 installert ett balansert ventilasjonsanlegg med styrings tablå på kjøkken. Det er avtrekksventiler på bad 1 etg (2 stk), avtrekk på WC, kjøkken og bad/dusj 2 etg.

Det er 3 stk til luft ventiler i stuer 1 etg, 2 stk stue 2 etg og i soverom 1-2 etg. Du kan innstille det tidsrommet på døgnet med hvilken viftehastighet anlegget skal gå på. Hver ukedag kan være forskjellig. I dag er den innstilt slik at det er max viftehastighet på morgenen ved dusjing, og mer eller mindre hastighet resten av døgnet, den kan aldri slås helt av på styringstablået. Aggregatet i dag er ett Flexit UNI 3 med varmegjenvinning, og med ett tilleggs 2 KW varmeelement som kan koples inn/ut fra styringstablået på vinterhalvåret hvis det er behov.

Det foreligger tegninger (håndtegnet A3) fra 1992 på røranlegg for sterkstrøm, svakstrøms anlegg + ventilasjonsrør tegning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250097	
Selger 1 navn	
Dagfinn Nordahl	
Gateadresse	
Eklundveien 44	
Poststed	Postnr
HALDEN	1786
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	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	33
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250097

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

noen få fliser er sprekt

Initialer selger: DN

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny membran i 2 etg WC og dusj og vaskerom 1 etg

Arbeid utført av

Bos fliser Halden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ikke sluk

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

Beskrivelse

Takstige for feier mangler pr idag

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

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

Er utdannet elektriker, o g drev eget inst firma

Arbeid utført av

Nor Elektro ?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Fortum ca 3-4-årsiden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvidelse av terrasse 2 etg
Arbeid utført av	NGE Byggservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Tilstandsrapport er/ blir utarbeidet 15082025

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: 1101250097

Tilleggs kommentar

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: 1101250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagfinn Nordahl	1497b23fbcdaa4370800d 832c95398a9e7be0919	07.08.2025 15:08:10 UTC	Signer authenticated by One time code

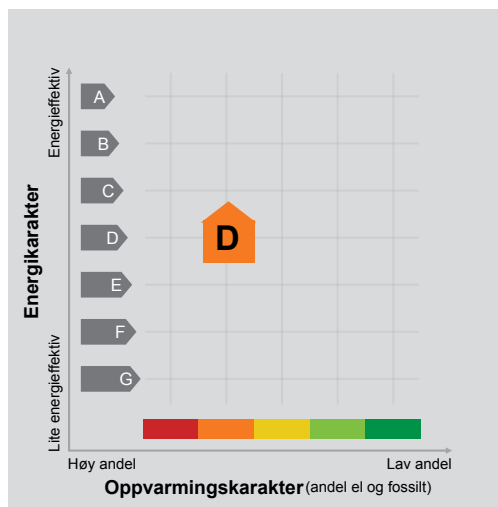
Document reference: 1101250097

- 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	Eklundveien 44
Postnummer	1786
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	1478
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6204228
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157674
Dato	20.08.2025



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.

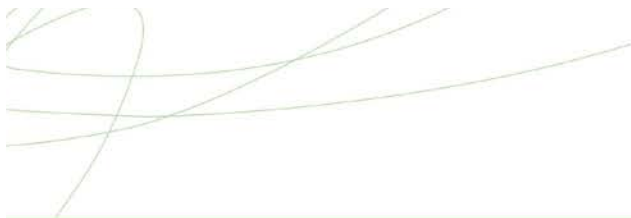
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 24 700 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:

24 700 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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 223
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





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 "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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Eklundveien 44 - Nabolaget Gimle - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Blokkveien 28
Linje 35 8 min 🚶
0.6 km

🚆 Halden stasjon
Linje RE20 8 min 🚗
3.5 km

Skoler

Gimle skole (1-7 kl.) 12 min 🚶
244 elever, 13 klasser 1 km

Os skole (1-7 kl.) 20 min 🚶
252 elever, 15 klasser 1.7 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 21 min 🚶
389 elever, 18 klasser 1.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 🚗
338 elever, 15 klasser 2.7 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min 🚗
396 elever, 16 klasser 2.8 km

Halden vgs - avd. Porsnes 21 min 🚶
1200 elever, 61 klasser 1.7 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min 🚗
400 elever 5.5 km

«God utsikt over Halden by og naturen
utenfor døren, selv nærme byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

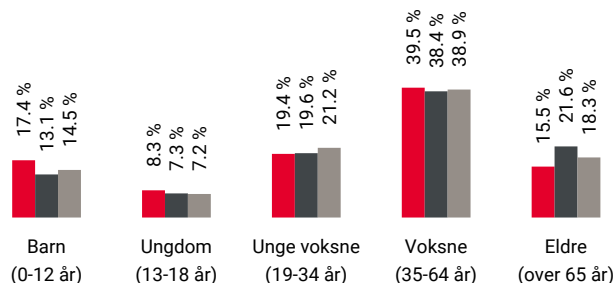
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle	1 137	466
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenrød barnehage (0-5 år) 16 min 🚶
67 barn 1.3 km

Preg barnehager Halden (1-5 år) 16 min 🚶
48 barn 1.3 km

Åkerholmen barnehage (1-5 år) 21 min 🚶
49 barn 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Næringsrød 15 min 🚶
Post i butikk, PostNord 1.2 km

Kiwi Brødløs 23 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Eklund - fotballøkke	6 min
	Ballspill	0.3 km
	Gimlejordet ballbane	9 min
	Ballspill	0.7 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	5 min
	SKY Fitness Halden	7 min

Boligmasse



80% enebolig
8% rekkehus
12% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

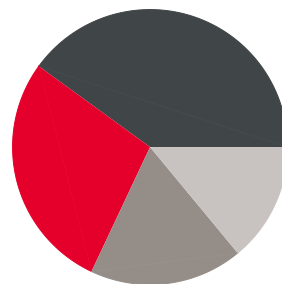
7 min



Apotek 1 Brødløs Halden

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



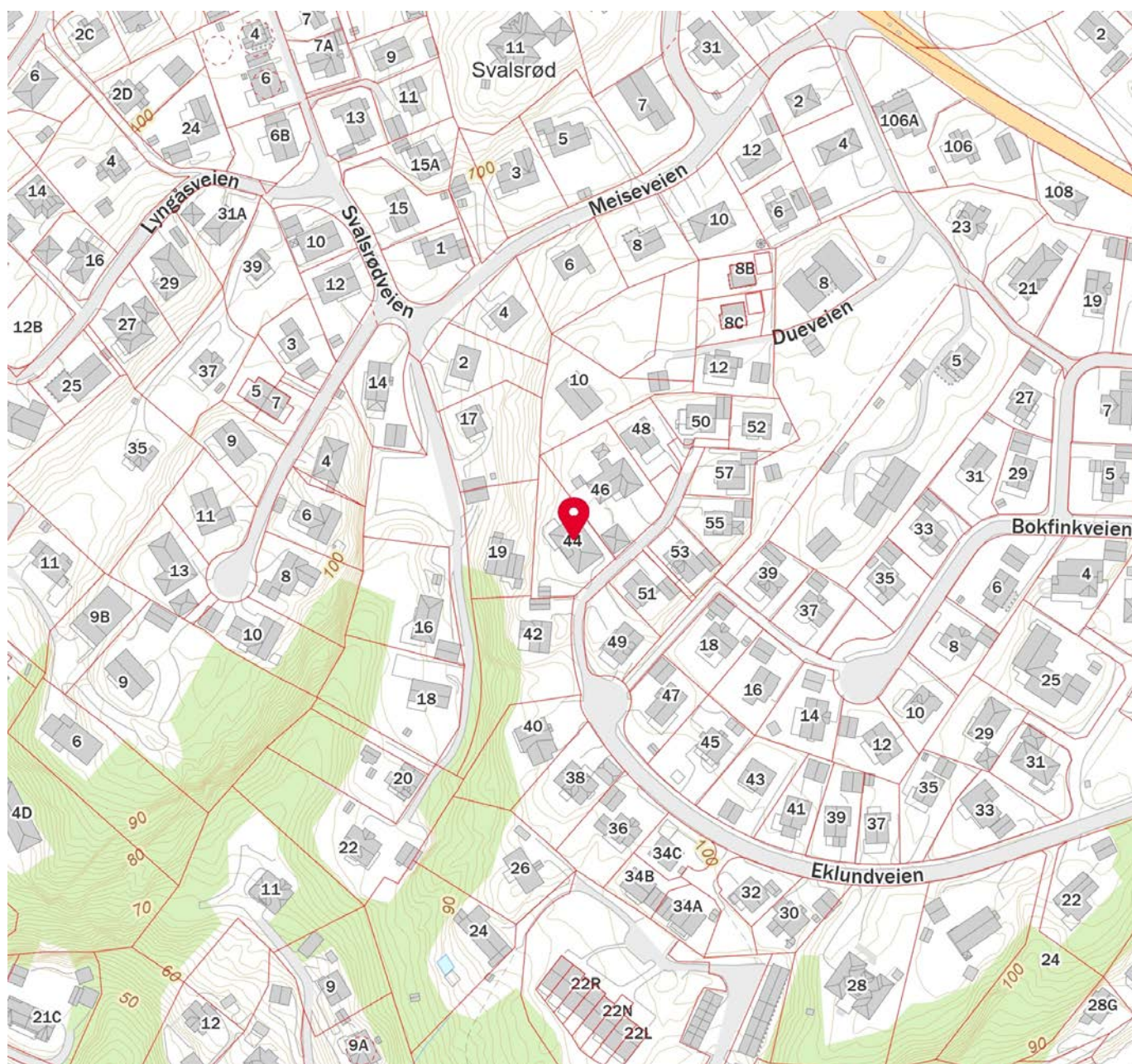
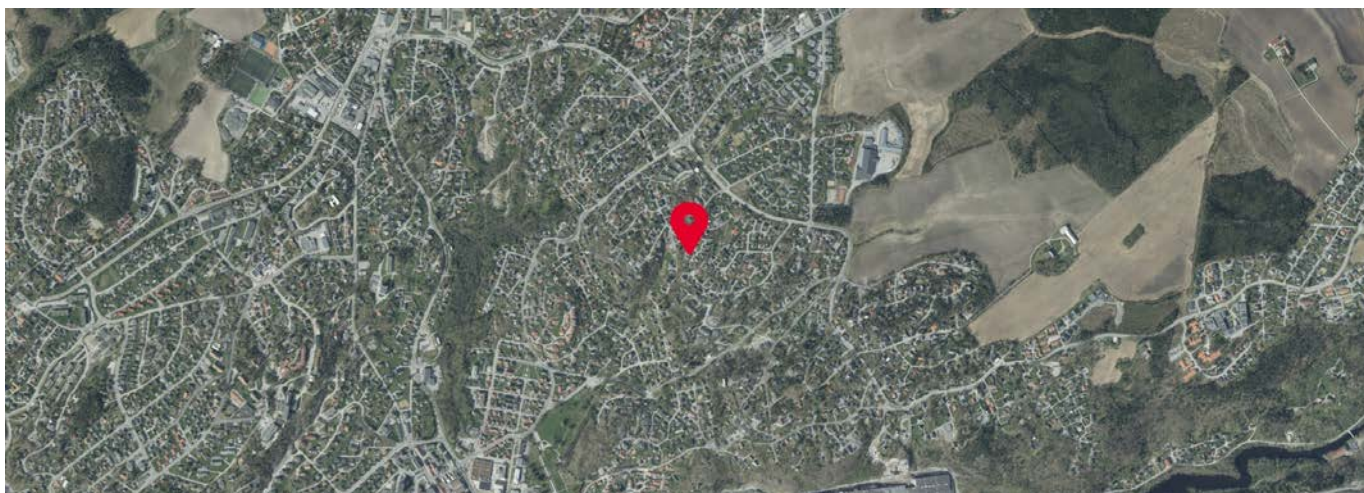
0%

45%

Gimle
Halden
Norge

Sivilstand

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



Fanges arvinger ved Ragnar Olav Fange
Spurveveien 17
1786 Halden

Vår referanse:

Vår saksbehandler:
Cecilie Knobel Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
13.05.2025

**Salg av Eklundveien 44, 1786 Halden,
gnr. 98, bnr. 1478 i Halden kommune
Eier: Dagfinn Nordahl**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3368 kroner

Forfallsdato: 1/6 og 1/12

Kr. 1684,- pr. gang

Neste avtalte regulering: 1/6-2031

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): _____

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten: 1/6-2071

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne 414.000 kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Når som helst

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

500 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 1105.60.48709

aktiv.

Bortfesteres underskrift Ragnar Fänge (For Sameiet Nye Fanges Arvinger)
Telefonnummer 90158111 E-post R-Fänge@online.no

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

TINGLYST

16 SEPT. 1991

SØRENKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR:

3665

Festekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse

Fanges arvinger v/Erik Lund
Spurveveien 6, 1750 Halden

Fødselsnummer 1)

161114

fester herved bort til fester –

Navn og adresse

Dagfinn Nordahl,
pt. Solerødvn. 29, 1750 Halden

Fødselsnummer 1)

240356

en tomt av sin eiendom –

Gnr

98

Bnr

21

Kommunenavn

Halden

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr

98

Bnr

14178

Event. festenr

Areal

1.028,9

m²

i samsvar med 2) –

☒ kartforretning/målebrev, datert tinglyst 03.06.91☐ attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert hvoretter
tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

bolighus

Doknr: 3665 Tinglyst: 16.09.1991 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og overtas av festeren 2) –

- ☒ med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.
- ☐ med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.
- ☐ med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr

1.389,-

pr. år, forskuddsvis halv-/halvårlig, første gang ---- 01.06.91

Dato

01.06.91

beregnet etter Kr 15,-/m²9 % p.a. av tomteverdien ----- 1,35 m²

Kr

1,35 m²

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder.



FESTETIDEN

§ 3

Festetiden er —

80 år

regnet fra —

Dato

01.06.11

1) MFL bl. a. m.m.

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtenns verdi på innløsningsdagen med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

§ 4

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ~~en~~ 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/pantekrønn(2) —

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

§ 5

~~Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten.~~ Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

RETTIGHETER OG VILKÅR

§ 6

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

100

A. Overdragelse er betinget av bortfesters samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

B. Fester er gjort kjent med gjeldende reguleringsplan og forplikter seg til å følge planens bestemmelser.

1) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder

2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av —

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato
Bortfester
for Fanges arvinger, <i>Erik Lund</i> Erik Lund, e.f.

Sted og dato
Halden 16.09.91
Fester
<i>Dagfinn Holskelt</i>

Rett kopi bekrefte:

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 15. mai 2025 09:27
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Eklundveien 44 (gjelder saksnummer 5466927)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Dagfinn Nordahl, Eklundveien 44, 1786 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 05.08.2021.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

13. mai 2025 kl. 14:38 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

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

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1478	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eklundveien 44, 1786 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	15 755,24 kr
Eiendomsskatt	9 527,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	11 319,00 kr
Sum	41 475,81 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	3126000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	9 378,00 kr	4 689,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Vanngebyr	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	4 084,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	280 m3	47,53 kr	1/1	0 %	13 307,00 kr	6 653,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	41 409,22 kr	20 704,60 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 19.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1478	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 237773486

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 6204228

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Eklundveien 44, 1786 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	4	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.07.2025	Tilsyn	08.04.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: 1+2+loft. Type: Ico pal element. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Det mangler trinn på tak, for sikker adkomst til skorstein ved feiing.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1478	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eklundveien 44, 1786 HALDEN								

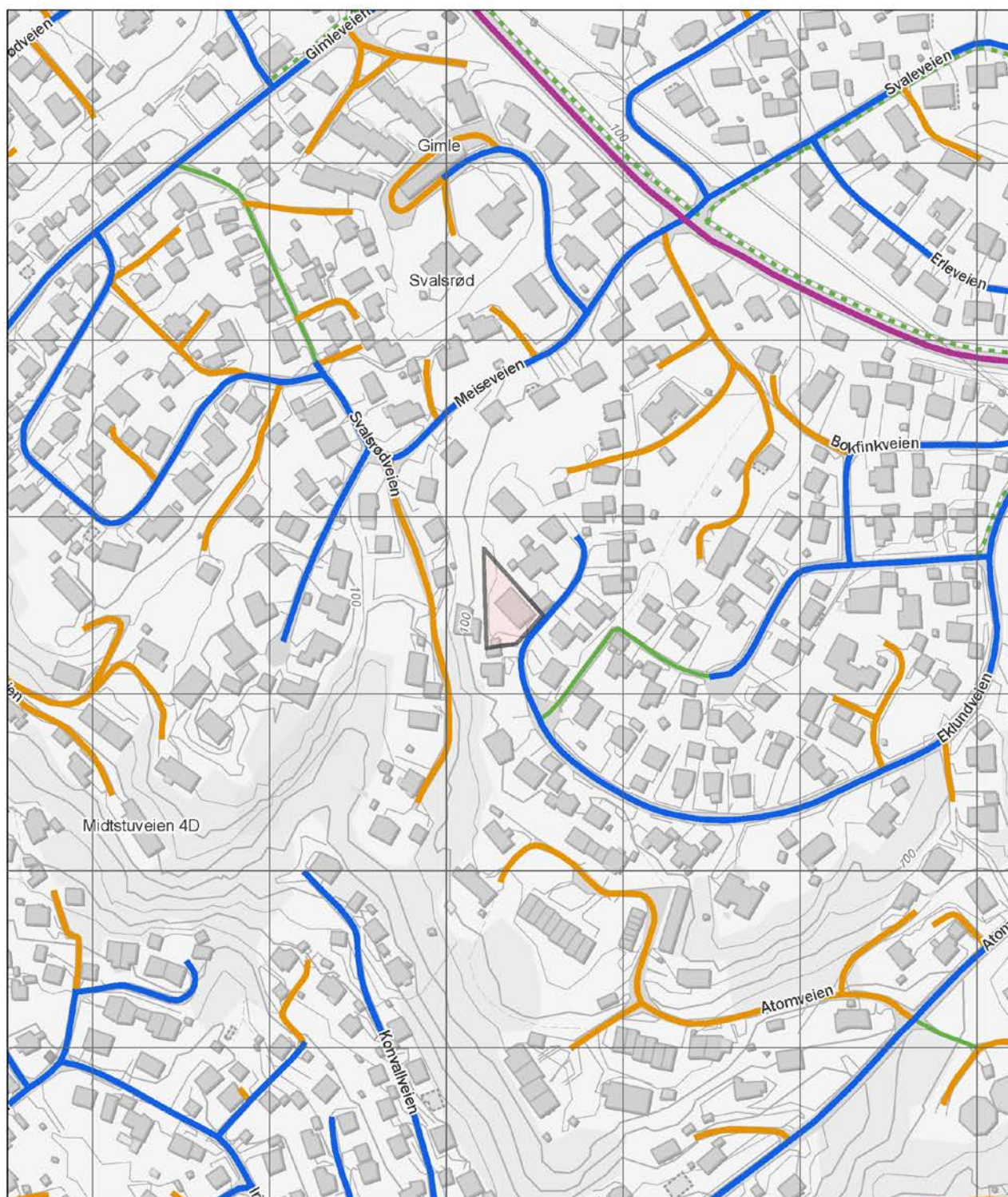
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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.



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 144-B/91
BYGGEPLASS: Eklundveien 44 GNR/BNR: 98/1478
BYGGHERRE: Dagfinn Nordahl, Vidars vei 15, 1781 Halden
ANMELDER: Dagfinn Nordahl
ANSVARSHAVENDE: Magne Andersen, Toppveien 5, 1785 Halden

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

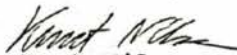
BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Brannslukkingsutstyr monteres før innflytting.
2. Det må tilrettelegges for rømming fra balkong 2.etg.,
jfr. pkt. 3 i byggetillatelsen.
3. Pipe har ikke forskriftsmessig høyde over møne/avstand til
takflate.

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 16/9-1992


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger
brannsjef
ansvarshavende



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1478	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eklundveien 44, 1786 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	54 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 029 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-181		
Navn	Eklund		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.10.1979		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/28/G-181.pdf		
Delarealer	Delareal	28 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	971 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	Felt B	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Innkjøring
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

.for

"EKLUND"

Halden, 14. februar 1979

SIVILINGENIØR KJELL KRISTIAN LARSEN A/S
Rådgivende ingeniør i byggeteknikk og byggeledelse
Storgt. 1 - 1750 Halden - Tlf. (031) 82602

§ 1 Det regulerte området er på planen. (tegn. nr. 1) vist med reguleringsgrense og omfatter følgende reguleringsformål:

A: Byggeområder (bolig)

B: Andre bestemmelser

A: Byggeområder (bolig)

§ 2 Tomter på fjellgrunn skal beholdes som naturtomter. Tomtene må ikke utgraves eller utsprenges mere enn det er nødvendig for bebyggelsen. Dersom større plansprengning eller oppfylling på tomten er nødvendig, må dette godkjennes av bygningsrådet. Tomten må til enhver tid holdes ryddig. Sjøppel, avfall og kompost må ikke behandles slik at det virker generende på naboer og omgivelser.

§ 3 Tomtene skal, med unntakelse av en tomt, bebygges med frittliggende eneboliger i en etasje eller, der terrenget er egnet, i en etasje med underetasje innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Boligene skal plasseres i eller innenfor de angitte byggelinjer på reguleringsplanen. Bygningens grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal eksklusiv garasje.

§ 4 Hellingsvinkel på tak skal være 18 - 27 grader, men bygningsrådet kan dispensere fra dette hvor annen takutforming viser seg mere egnet. Gesimshøyde over grunnmur må ikke overstige 2,70 m.

§ 5 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger legge vekt på at bebyggelser får en god form og materialbehandling og at bygninger som utgjør en naturlig gruppe får en harmonisk utforming.

§ 6 Det skal på hver tomt være minst 2 biloppstillingsplasser. Bygges garasje, skal denne ikke overstige 50,0 m². Garasje skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1,0 m og gesimshøyde over grunnmur må ikke overstige 2,70 m.

§ 7 Eksisterende trær på tomten skal beholdes i størst mulig utstrekning.

§ 8 Gjerde mot offentlig veg må ikke ha en større høyde enn 0,80 m og må godkjennes av bygningsrådet. I tomtegrenser mot det dyrkbare areal, skal det oppsettes gjerde med høyde på 1,20 m. Der lekeplassen grenser mot trafikkareal, skal det oppsettes gjerde med høyde på 1,20 m.

B: Andre bestemmelser

§ 9 Mindre reguleringer av tomtegrensene kan foretas etter bygningsrådets godkjenning.

§ 10 Det kan ikke etableres private servitutter, som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 1478	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Gimle
Veiadresse:	Eklundveien 44, gatenr 2050	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1786 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.05.1991	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 028,9 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 verner / 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	3101/98/1478	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/1478	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.05.1991	Avgiver	3101/98/21	-1 029,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/1478	1 029,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eklundveien 44	Bolig	230,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.08.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	230,0	Igangset.till.:	02.09.1991
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	230,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	11.09.1992
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6204228			Antall etasjer:	2

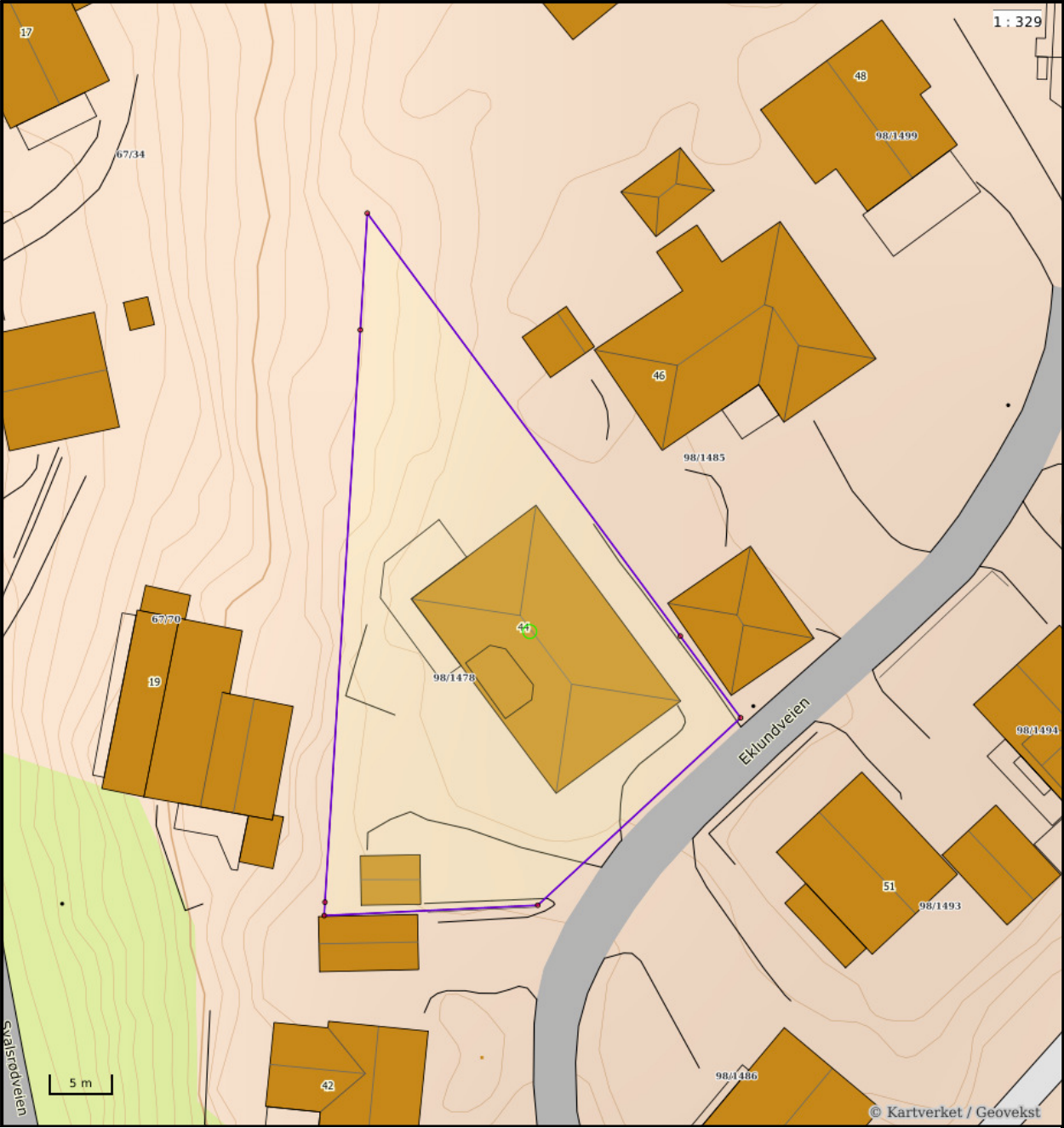
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		163,0		163,0				
H02			67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

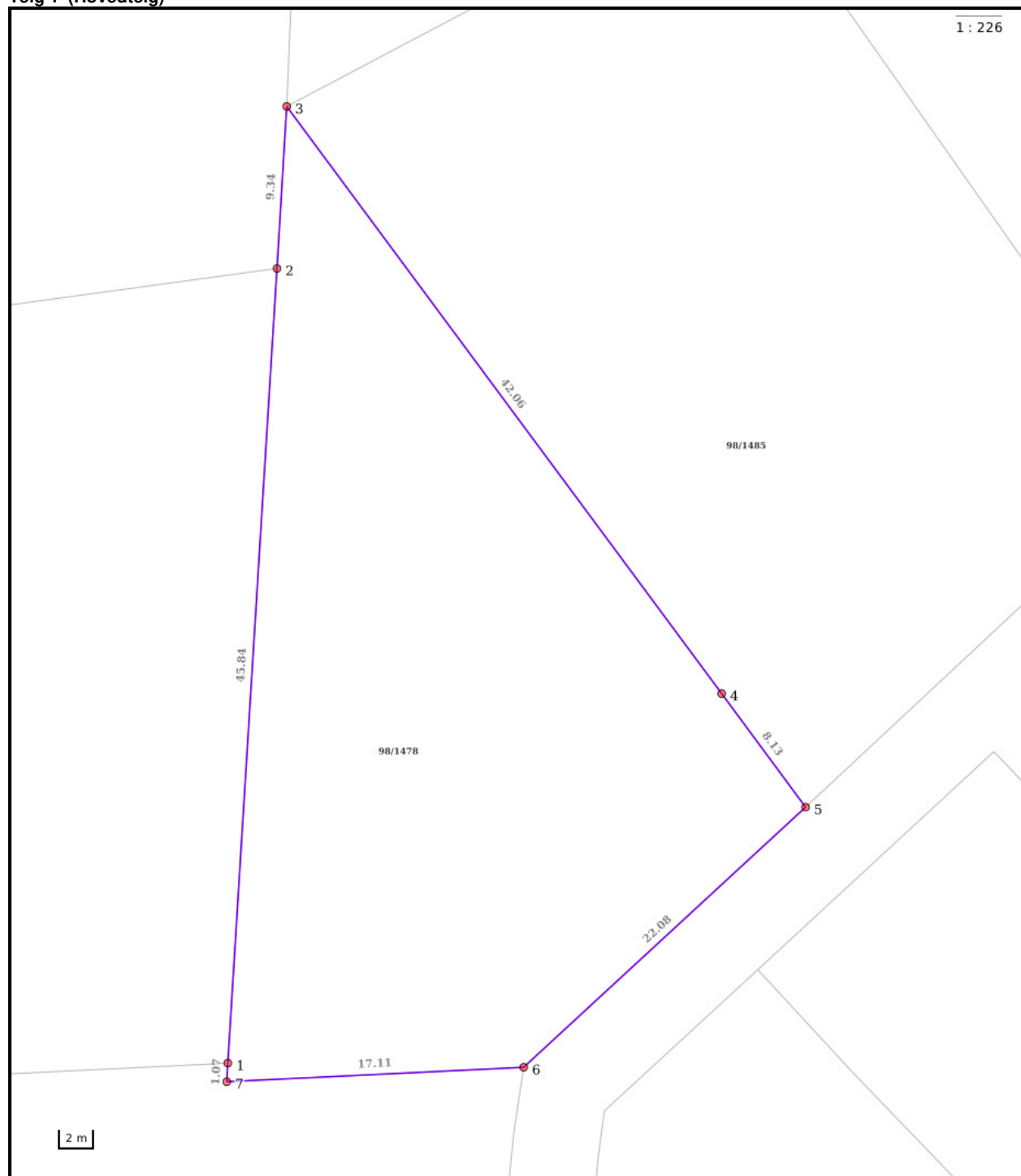
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 028,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 426,98	637 222,63	45,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 557 472,80	637 221,34	9,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 482,14	637 221,06	42,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 450,72	637 249,02	8,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 444,64	637 254,42	22,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 557 428,27	637 239,61	17,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 557 425,91	637 222,66	1,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽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: 3101/98/1478/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

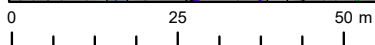
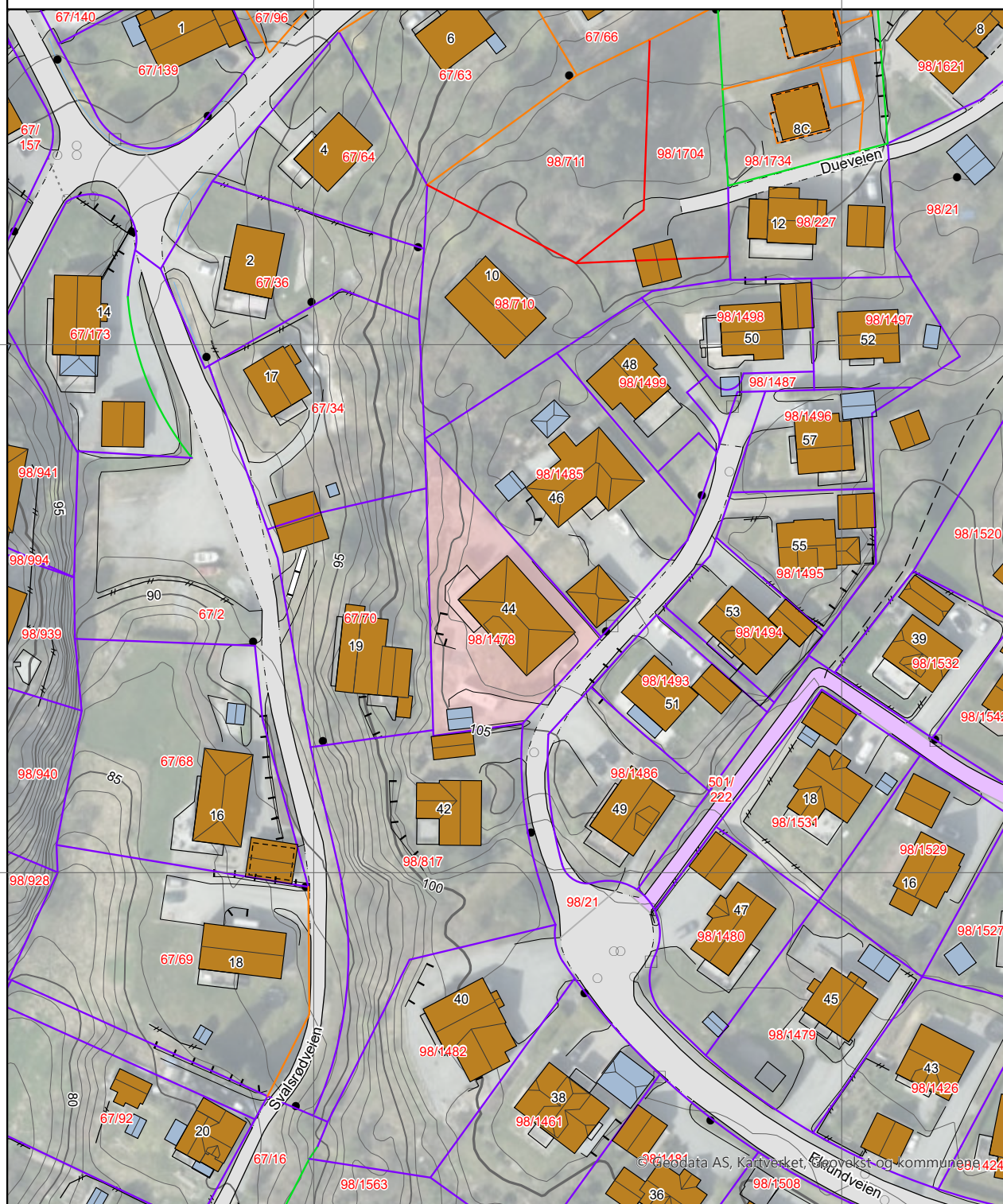
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 15.5.2025



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

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/1478/0/0

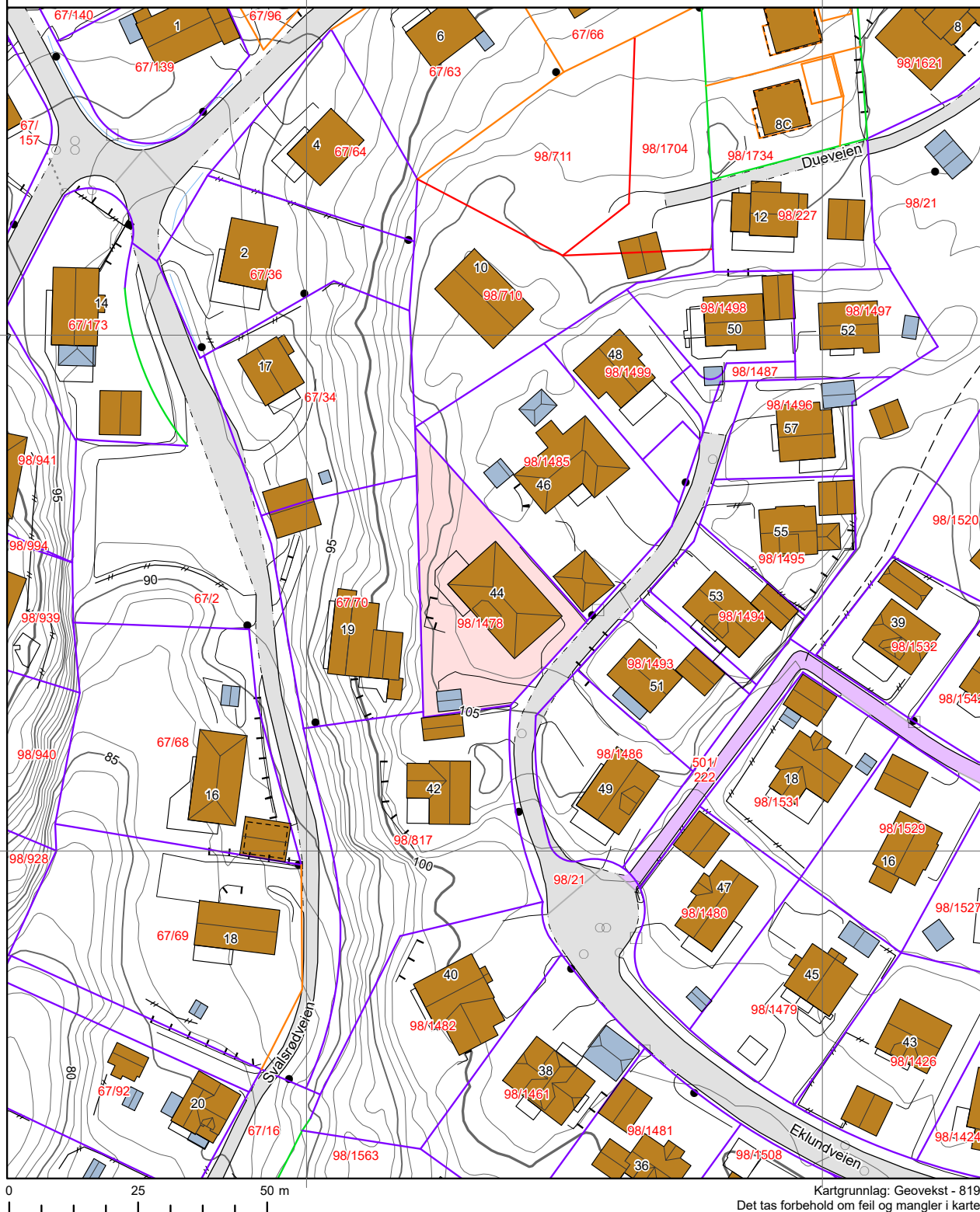
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1478, Eklundveien 44, 1786 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.05.2025	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	0.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.71 km
Flomfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.26 km
Forurensset grunn	05.05.2025	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.34 km
Kvikkleire	05.05.2025	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	131.2 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	1 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.17 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:

05.05.2025

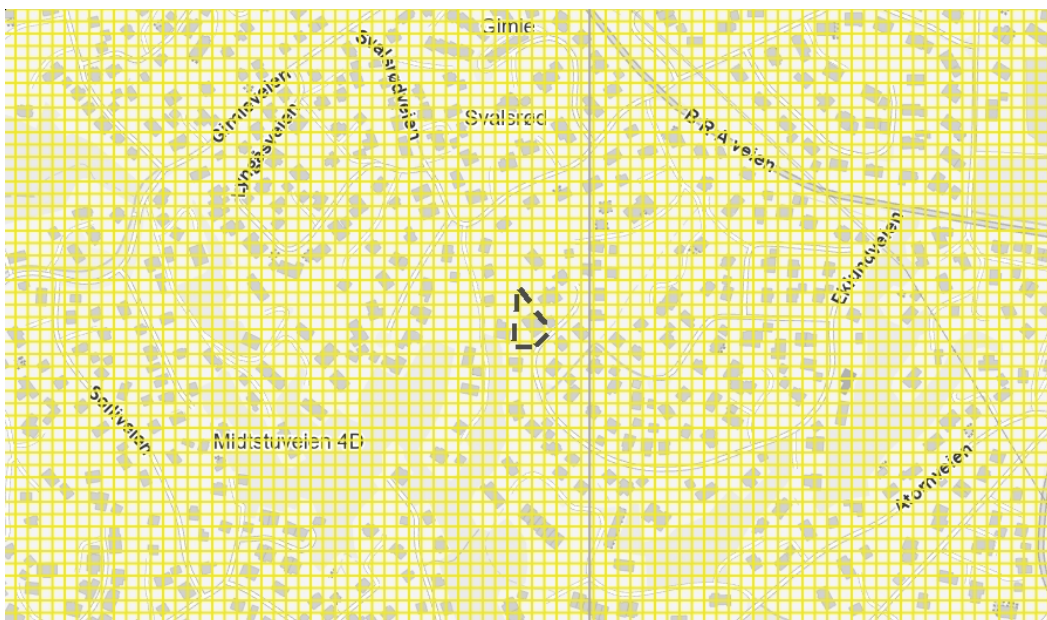
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjenne tegne 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 forhøyd 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.

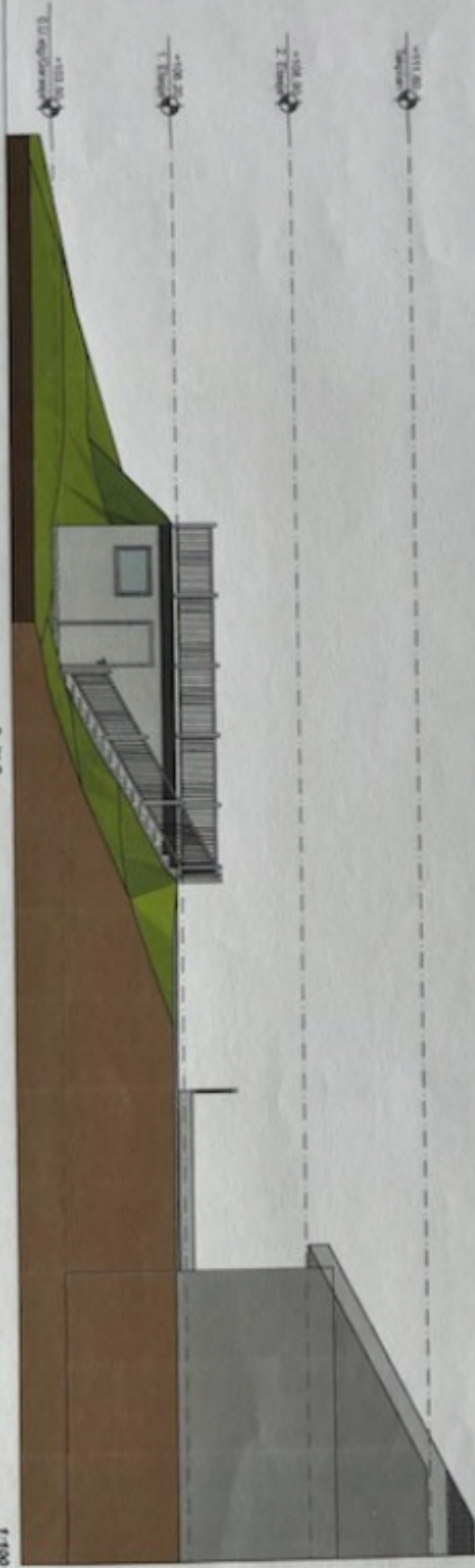
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Mulighetsstudie for garasje med heis

Project No.	100	Site No.	100
Client	TFKST AG	Project Name	TFKST AG
Location	Elberfelder Str. 44	Project Type	House
Owner	3001 Hildesheim	Year	1
Project Description		Project Name	TFKST AG
Elberfelder Str. 44		Project Type	House
Owner: Hildesheim Ltd		Year	1
Project Description		Project Name	TFKST AG
Elberfelder Str. 44		Project Type	House
Owner: Hildesheim Ltd		Year	1
Project Description		Project Name	TFKST AG
Elberfelder Str. 44		Project Type	House
Owner: Hildesheim Ltd		Year	1

SANIT C

1:100





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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Eklundveien 44
1786 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre