

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 4 480 000,-
Omkostn.: Kr 113 390,-
Total ink omk.: Kr 4 593 390,-
Selger: Stian Skammelsrud
Aleksandra Skogli
Skammelsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 108/108 kvm
Tomtstr.: 736.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1101260039

Villa Solhøi - vakker renoverert villa! 2 nye bad, nytt lekkert kjøkken, nye overflater i alle rom.

Nå kan du sikre deg en virkelig påkostet og lekker enebolig i klassisk stil i populære Hjortsbergveien. 2 nye bad/wc, nytt kjøkken, el.anlegg, røropplegg, vinduer, kledning og himlinger og mye mer! Flytt rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	76
Energiattest	86
Nabolagsprofil	91
Andre vedlegg	94
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 58 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Kjøkken, stue, vindfang, gang og bad/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Bad, bod, garderobe, tv-stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I første etasje er det takhøyder fra 2,42-2,53 meter.

I andre etasje er det takhøyde fra 2,3 meter og nedover med skråtak.

Loft og kjeller er ikke måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

736.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Vakker og frodig tomt grensende til øvre del av Schultzedalen. Sol hele dagen, barnevennlig og skjermet med lune uteplasser og plass for frukthage og kjøkkenhage.

Gruset gårdsplass med parkering og god adkomst rett inn.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Beliggenhet

Velkommen til populære Hjortsbergveien! Her bor du solrikt, høyt og pent til, og med kort og trygg gangvei ned til sentrum. Kort vei også til skoler og herlig turterreng, både i nærliggende Schultzedalen som byr på en frodig, fredet løvskog og vakre turstier. I tillegg ligger lysløypene i herlige Høysåmarka like på oversiden av området.

Adkomst

Direkte fra Hjortsbergveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse i Gimleveien.

Bygningsakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført med granittblokker. Veggkonstruksjonen består av et reisverk i heltre og liggende plank, som er utvendig isolert med 10 cm og innvendig med cirka 7 cm. Fasaden er kledd med stående trekledning, som ble oppgradert i 2020. Taket er et saltak med plassbygde takstoler fra byggeåret. Deler av loftet er isolert med cirka 20 cm, mens skråtak i tv-stue, bod og bad er isolert med cirka 10 cm. Resten av taket er uisolert. Undertaket består av bord, oppforet med sutakplater, lekter og sløyfer, og er tekket med betongtakstein. Tilbygget har et dimensjonsåpent undertak. Renner, nedløp og beslag er utført i stål. Etasjeskillene består av trebjelkelag som er avrettet i senere tid. Deler av etasjeskillet mot krykkjelleren er isolert. Boligen har et kryprom med delvis begrenset tilgjengelighet, hvor det er støpt gulv og noe synlig fjell. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra cirka 2020, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Eiendommen har en terrasse i andre etasje, oppført i treverk med tett rekkverk, impregnerte terrassebord og beslag på toppen av rekkverket og ved veggen. Ved inngangsdøren er det en impregneret terrasse. I første etasje er det en stor terrasse med støpt plate under terrassebordene og rekkverk i plast. Deler av denne terrassen har stålplater under.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

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

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er noe manglende beslag.

- Veggkonstruksjon

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

Konstruksjoner er lukket må man fysisk åpne opp konstruksjonen for å vurdere eventuelle råteskader inne i vegg. Der er normalt sett noe råteskader i eldre tommer konstruksjoner spesielt rundt vinduer/dører og ned mot grunnmur.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er noen løse beslag under vinduer.

- Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er noe svelling i terskel på terrassedøren i andre etasje.

Noe sprekker og svelling i nedkant på terrassedør i første etasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Rekkverk i plast er noe løst/risting.

- Andre utvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det er store skjevheter og råteskader på gjerdet.

- Overflater

Avvik: Det er avvik:

Noe knirk i gulv. I stuen/kjøkken i første etasje.

Det er noe bom i flis i vindfang..

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Kryp Kjeller

Avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Noe eldre spor etter borebiller i krypkjeller.

hoved del av kjeller er isolert og har stubbloft av vindspærre, som er utført av eier. Del

med begrenset tilgang har delvis vindspærre og stubbloft av eldre trebord.

Det er synlig spor etter borebiller. Eier opplyser at det ble sprøytet mot borebiller i ca 2019.

Det er begrenset ventilering i kjeller og kryprom.

Synlig fuktmerker og saltsalg på gulv og eldre støpt betong.

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

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

Vindu, skyvedør og skråtak i våtsonen uten fuksikring.

Det er noen sprekker mellom list og tak, spesielt over badekar.

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

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke membran i våtsoner skråtak over badekar.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskapet er plassert på bad i 2. etasje og i krypkjelleren. Det er ikke synlig isolering av rør i krypkjeller.

Vannrørene i kjelleren bør sikres mot frost.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Det mangler topplist på drengsplasten. Dette kan medføre at det kommer fukt/vann inn bak plasten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundament

Avvik: Grunnmuren har sprekke dannelser.

Det er synlig noen sprekker i granitt grunnmur innvendig og utvendig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt grunnmur da den er begrenset tilgang/

synlighet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: O. Hansen AS, 2020; Sigdestad og Co AS, 2020; F. Jørgensen AS, 2024; Riis Elektro AS, 2024; Veidekke Entreprenør AS, 2024; Malermester Ronny Gulbrandsen AS, 2024

Beskrivelse: O. Hansen AS utførte både elektro og rørleggerarbeid på badet i 2. etg. Sigdestad og Co AS utførte beleggsarbeid på bad 2. etg. F. Jørgensen AS utførte komplett rørarbeid på bad 1. etg. Riis Elektro AS utførte komplett el-installasjons på bad 1. etg. Veidekke Entreprenør AS utførte komplett tømmerarbeid på bad 1. etg. Malermester Ronny Gulbrandsen AS utførte komplett flis, maler og membranarbeid på bad 1. etg.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020; Faglært, 2024

Beskrivelse: Berry Alloc Våtromsplater med belegg på gulv. Våtromsplater er utført og montert selv av boligeier. Badet er bygd opp med nytt bjelkelag 10" isolert med spon, flytavretting og forberedt for vannbåren varme. Tettesjikt er Aquapro plater på vegg og med membranduk på flytavretting. Utført av faglærte.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Br. Skammelsrud AS, 2020; F. Jørgensen, 2026

Beskrivelse: Tidvis vanninntrengning i kjeller ved kraftig nedbør. Dette ble bedre etter drenering rundt huset i 2020. Vannskade i benkeskap på bad, grunnet feil i utførelse fra rørlegger, bad 1. etg. Benkeskap ble byttet og kobling av vaskemaskin utbedret av F. Jørgensen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Etterisolering og omkledding av yttervegger utv. samt skifte av vinduer.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Huset er fra 1906 og hadde flere skjevheter både i yttervegg, innervegger, gulv og tak da vi kjøpte det. Flere av disse bygningsdelene er rettet opp, noe mer enn andre.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Takrenner trenger årlig rensing for mose som løsner fra tak. Drenering fungerer rundt huset, men tidvis ved kraftig regn kan det forekomme noe fukt på kjellergulv.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Når vi kjøpte huset i 2019 var det fuktig i kjeller og forekomst av borebiller i bjelkelag. Kjelleren hadde delvis jord/sandgulv. Råte i tømmervegg over verandador 1. etg.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Br. Skammelsrud, 2020

Beskrivelse: Drenert rundt huset på 3 sider. Side mot gårdsplass er ikke drenert.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Noe råte over balkongdør 1. etg.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Vi har hatt funn av muselort i kjeller, sokkel på kjøkken og bod før og underveis i oppussing. Ikke funnet tegn til skadedyr i år etter at oppussing var ferdig.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: F. Jørgensen AS, 2025

Beskrivelse: Når badet i 1. etg ble renoverert i 2024 glemte rørlegger å klemme avløpsrørene i kjelleren. Dette endte med at avløpsrørene gled fra hverandre og vi fikk en kloakklekkasje i kjelleren.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: O Hansen AS, 2020; F. Jørgensen AS, 2024

Beskrivelse: Vann og kloakk til kjøkken 1. etg og bad 2. etg. Vann og kloakk til bad 1. etg.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: O. Hansen Eff AS, 2019; O. Hansen Eff AS, 2022

Beskrivelse: Montert varmepumpe 2019, service varmepumpe 2022.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Pipeeksperten AS, 2022

Beskrivelse: Pipeeksperten rehabiliterte pipen før vi kjøpte boligen i 2019. Når stuen i 1. etg ble pusset opp i 2022, flyttet pipeeksperten røykinntaket i stuen og murte igjen åpningen rundt gjennomføringsen.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: O. Hansen Eff AS, 2023

Beskrivelse: Jordfeil skyldtes kombinasjon av lynnedslag i trafo bort i veien og en punktert elkabel. Denne ble byttet ut med en ny kabel.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: O Hansen Eff AS, 2020; Riis Elektro, 2024

Beskrivelse: Hovedinntak er oppgradert fra enfas til trefas. Hele huset har fått nytt elanlegg, gjenstår muligens 2-3 kurser som er gjenbrukt ved oppgradering av anlegget. Komplette leveranse av el installasjon bad 1. etg.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært, 2022; Faglært, 2024

Beskrivelse: Vindfang ble revet og bygd om i 2022. Veranda og balkong ble bygget om 2024.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Ferdiggattest er utstedt etter inngangspartiet ble bygd.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja

Beskrivelse: Synlig fjell i dagen flere steder i hagen.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Takstmann har lagd en ny tilstandsrapport i 2026 for salg av huset.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Huset er totalrehabilitert fra 2019 fram til 2025. Dette er utført i hovedsak på egeninnsats når det kommer til tømrerarbeid. Alle arbeider som elektro, rør, maling, membran, mur, flis, montering av kjøkken, trapp og ildsted er utført av kvalifiserte foretak og personell.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

1.etg.: trappegang, dusj/wc/vaskerom, stue og spisestue med utgang til en stor terrasse med nedgang til hagen, kjøkken.

2.etg.: tv-stue med utgang til en stor deilig veranda, 3 soverom hvorav hovedsoverom har eget bad/wc med badekar. I tillegg lagringskott.

Kjeller. Kjeller under sørlig del av huset. Her er det lagerrom med utvendig adkomst.

Standard

Lekker og moderne innvendig standard etter full oppussing siste årene. Samtlige rom

er modernisert samtidig og har i dag en nordisk, behagelig stil med enstavs eikelaminat på gulv. Malt, slett tapet på vegger. Moderne, nytt kjøkken i slett grønlakkert utførelse. Her er det helintegreerte hvitevarer som medfølger så som oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp, kjøl/frys. Rentbrennende peisovn i stuen i tillegg til luft/luft varmpumpe.

Badet nede er flislagt med varmekabler, ekstra stor dusjsone, egen vaskeromsone med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og en stor deilig baderomsinnredning. Badet oppe til hovedsoverom har badekar, wc og servant. Badet oppe har våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Stuen i 1. etg. er rommelig med både spisestue og salong. Stor, gode vinduer med mye lysinnslipp, og doble glassdører ut til den store terrassen og hagen!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsopp-gaven. Listen følger vedlagt salgsopp-gaven. 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 salgsopp-gaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget.

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsopp-gaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er installert varmepumpe luft/luft i stuen. Det er varmekabler i gulv på bad og bad/vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 480 000

Omkostninger kjøper

4 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 000 (Dokumentavgift)

300 (Pantestattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 390 (Omkostninger totalt)

130 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 593 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 610 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 613 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 113 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 808 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 631 966 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 527 864 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsværdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsværdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 49 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:

3101/98/49:

06.02.1918 - Dokumentnr. 900059 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1949 - Dokumentnr. 900293 - Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Slettet vedr. gnr. 12 bnr. 19.

Avtalen fra 1949 har ikke vært mulig å oppdrive i digitalarkivet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 07.05.2019.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg til eldre enebolig med BYA 5kvm, BRA 3,6 kvm datert 09.01.2025.

Eiendommen er oppført for plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for hele boligen på oppføringstidspunktet.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen fra oppføringsåret, kun fasadetegninger i forbindelse med tilbygg. Plantegninger foreligger ikke og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

LOVLIGHET:

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

Det foreligger kun tegninger av fasader, ikke plantegninger. Det lar seg derfor ikke kontrollere om innvendige planløsninger og bruk stemmer.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Nederste (mot syd) del av tomten ligger innenfor blå/grønnstruktur i følge vedlagte reguleringsplankart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 ørig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsopp-gaven.

Oppdrags-giver 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. Oppdrags-giver 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 salgsopp-gaven 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgersforsikring

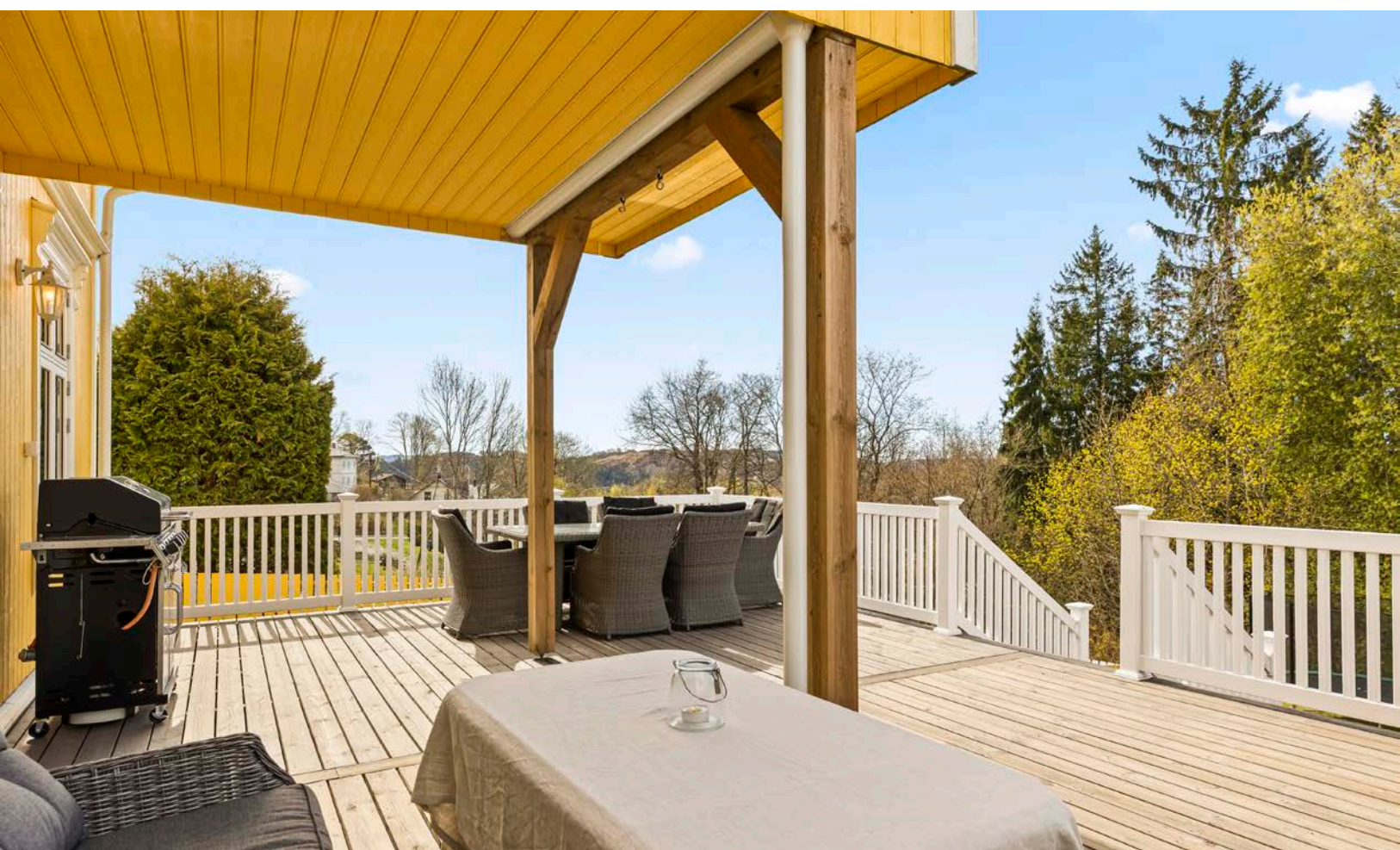
Selger har tegnet boligselgersforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

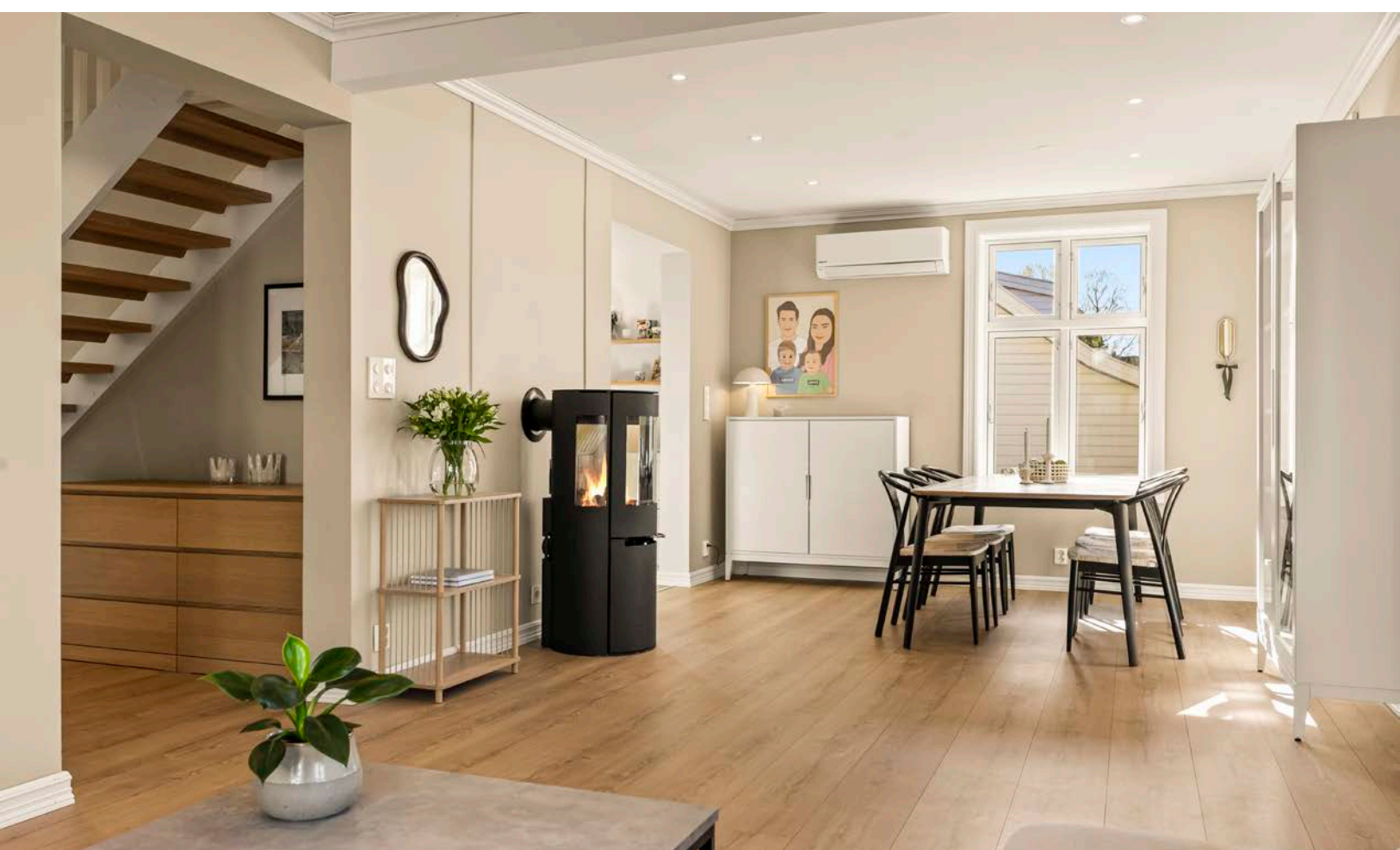
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokattforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

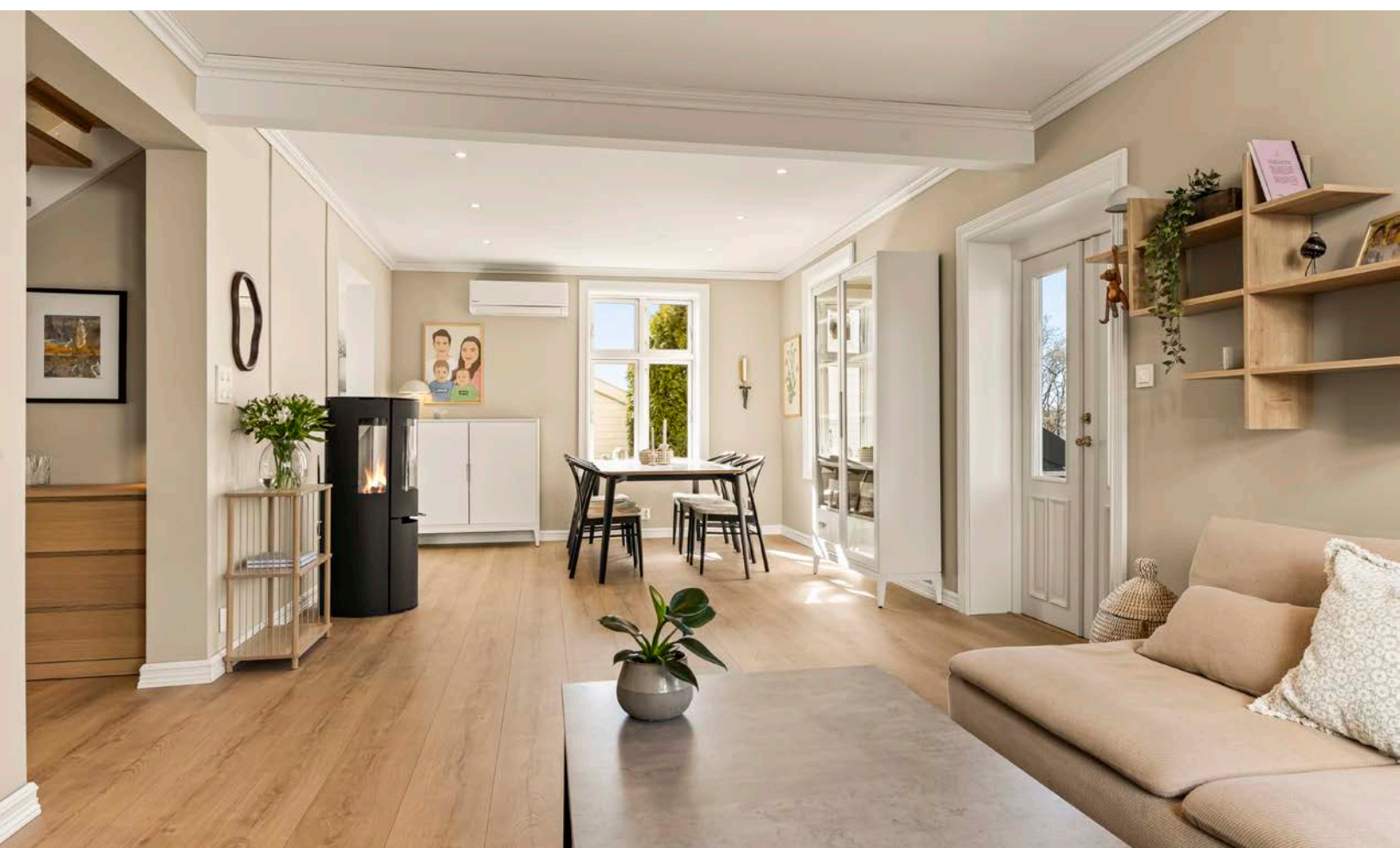
Boligkjøperforsikring + Advokattforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring 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 Advokattforsikring for boligeiere.



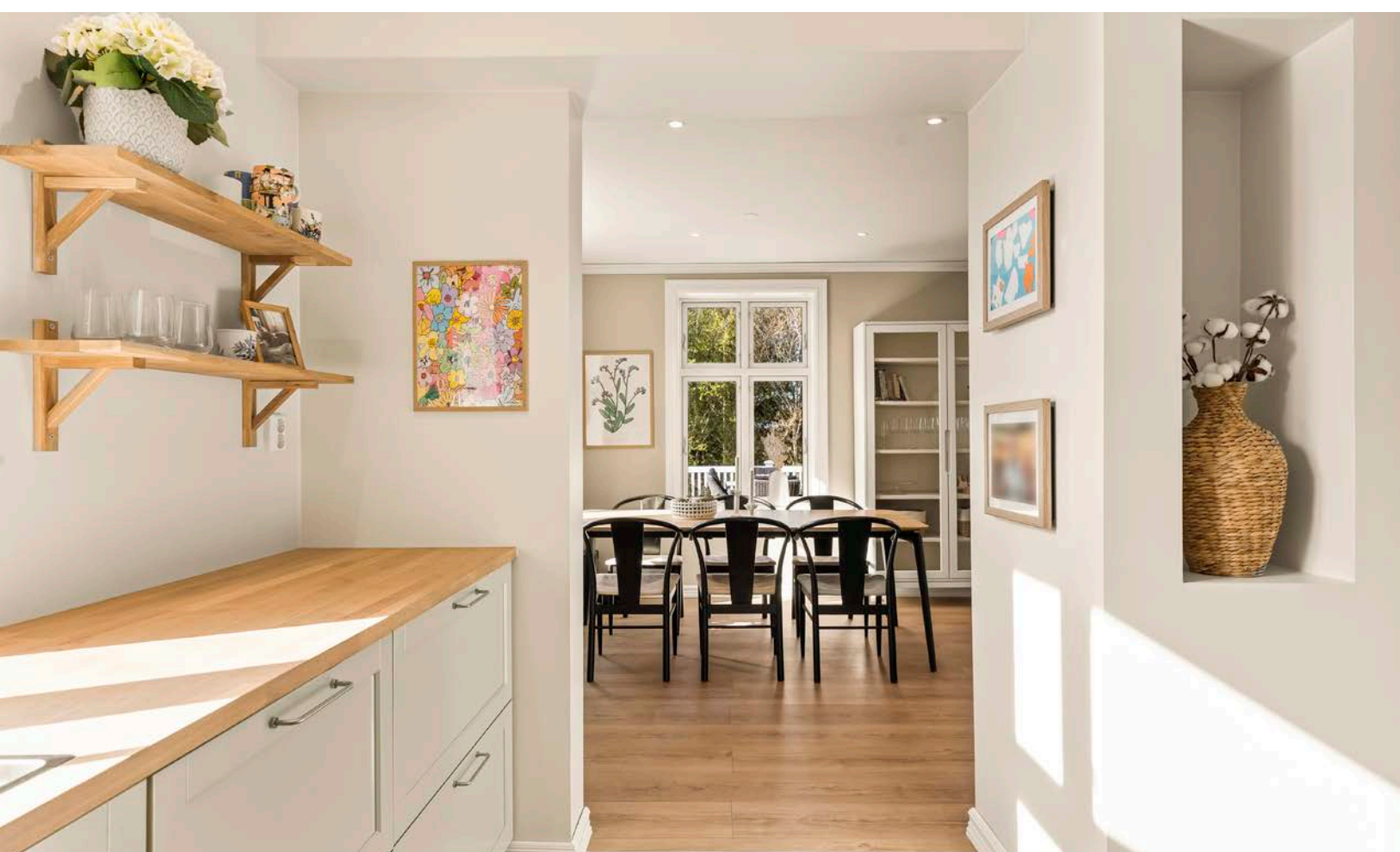










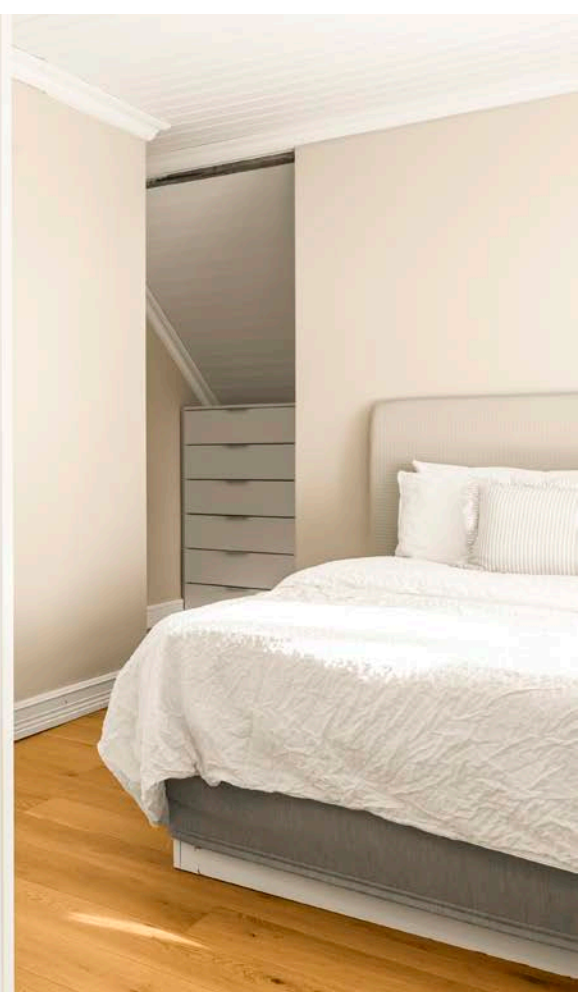
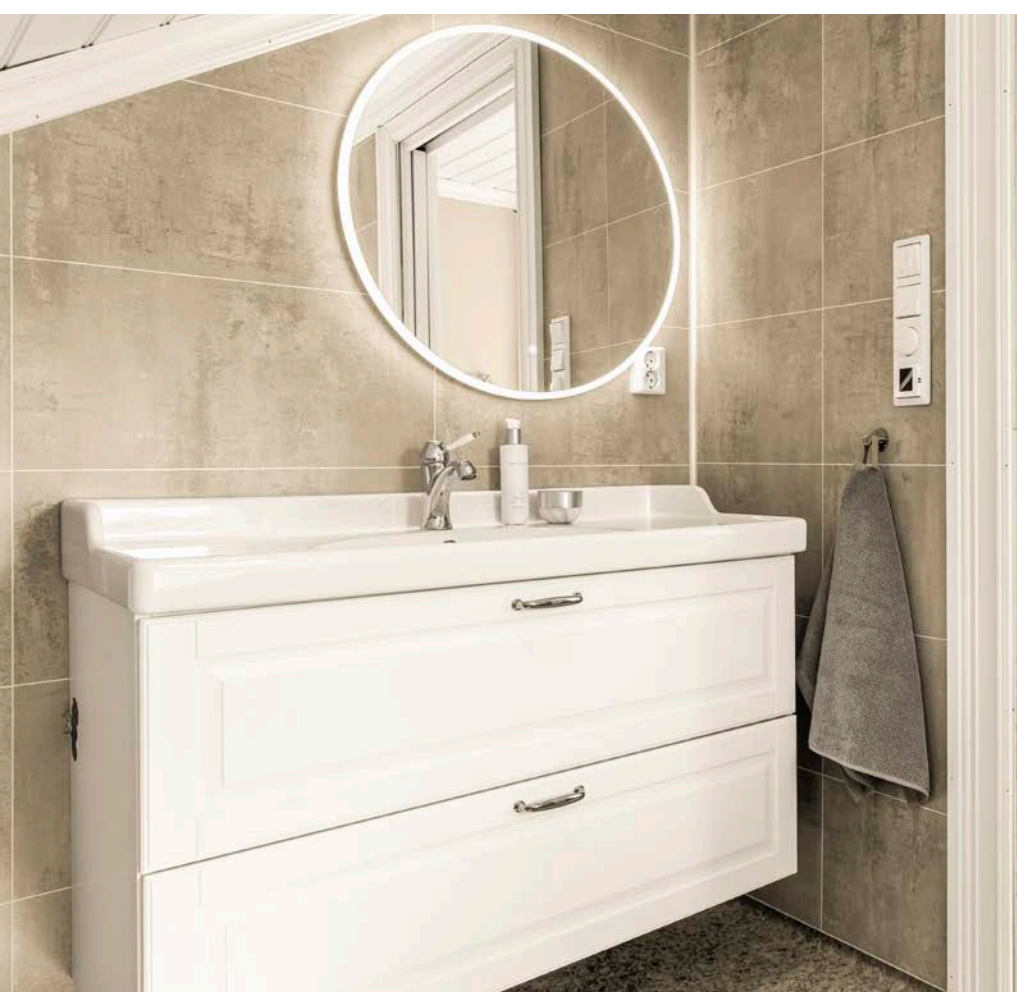


5 Bad-005

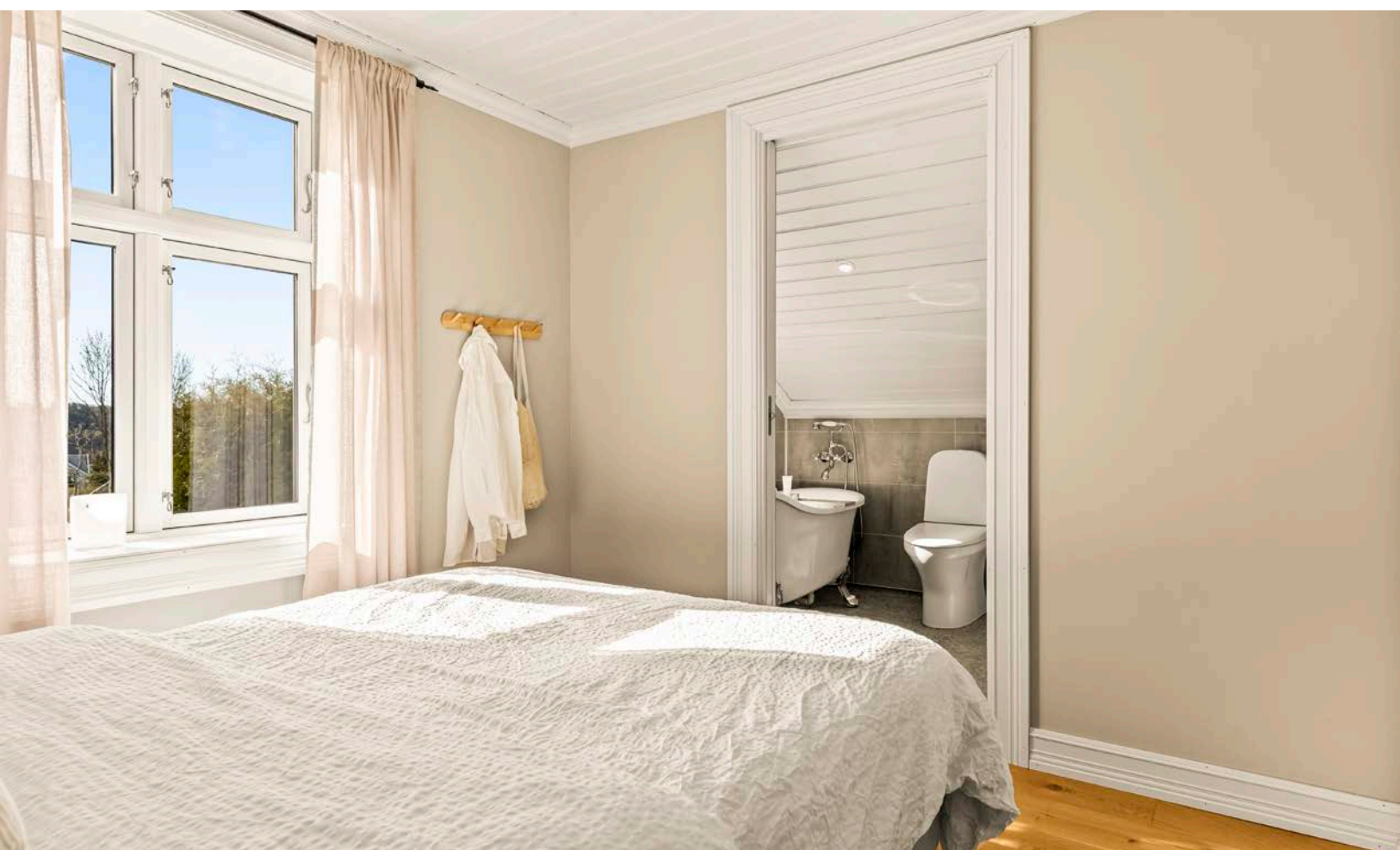
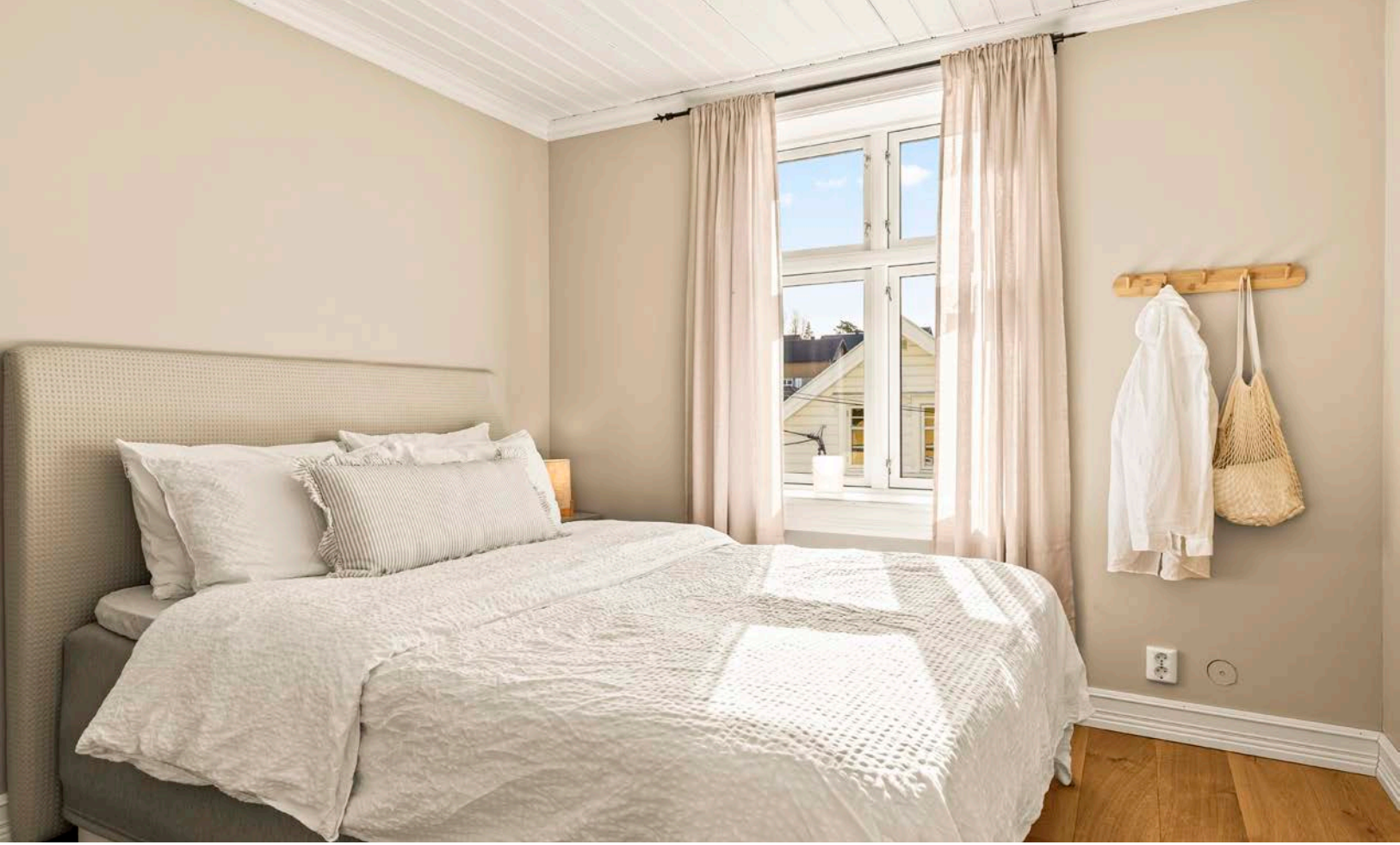














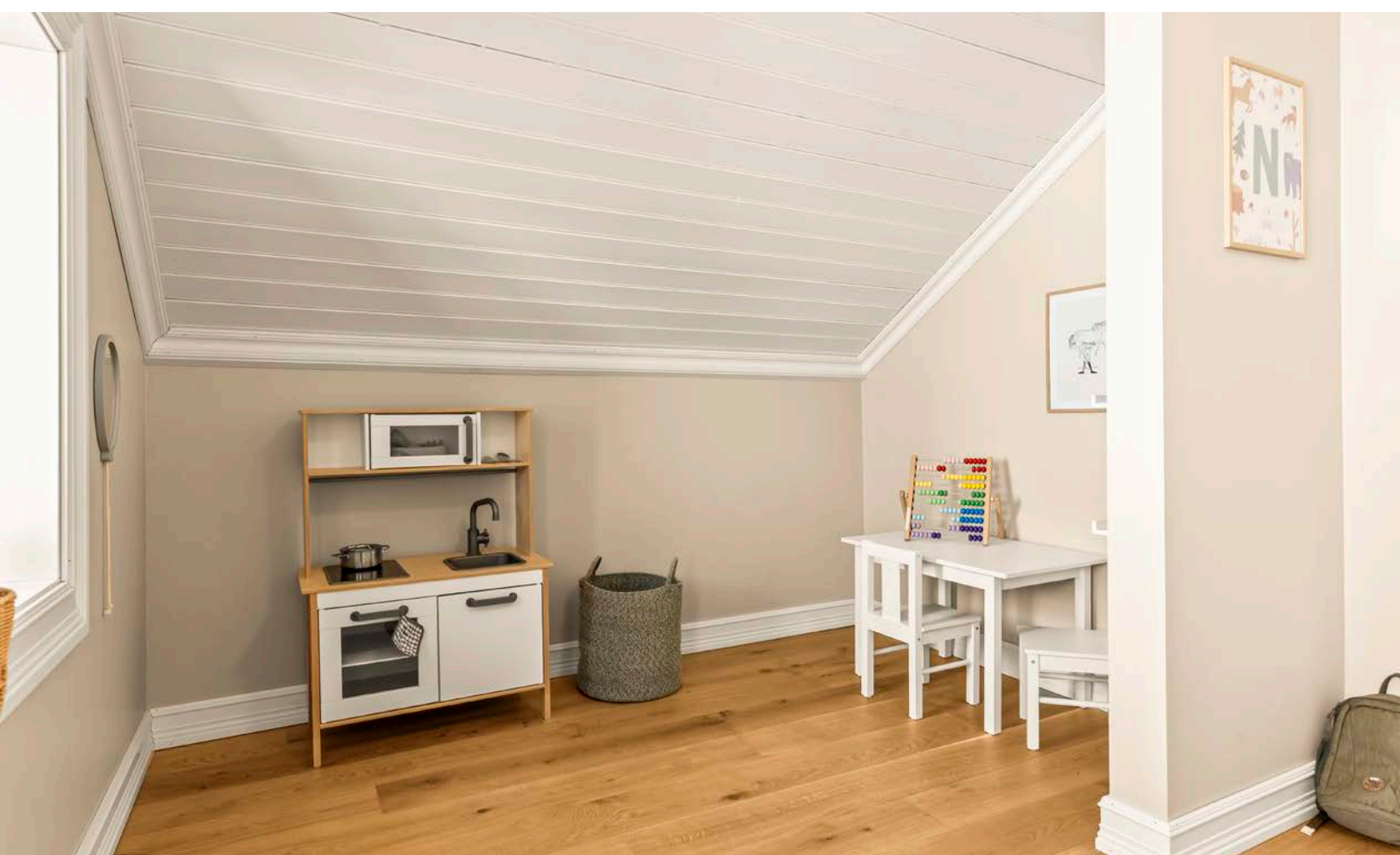






FOTO
etetera





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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 98, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 12218-1555

Eiendomsverdi ref nr: KM2218

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

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.

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig fra ca. 1900, med flere moderniseringer utført i perioden 2019–2024, blant annet nye vinduer, etterisolering, ny kledning, oppgradert drenering, nytt bad/vaskerom og nytt kjøkken. Det må tas høyde for at det er en eldre bolig som fortsatt har flere forhold som krever oppfølging og oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av bord (under og påligger), oppført med sutakplater, lekter og sløyfer. Tak tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål.

Reisverk i heltre og liggende plank. Eier informerer om at det er isolert med 10 cm utvendig og ca 7 cm innvendig. Vegger er kledd med stående trekledning, oppgradert i 2020.

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er isolert med ca 20 cm på deler av loft. Eier informerer om at det er ca 40 cm luft over isolasjonen der det ikke er åpen himling. I skråtak er det isolert med ca 10 cm i tv-stuen, bod og bad. Resten av taket er uisolert fra byggeår. Det er tekket med dimensjons åpent undertak på tilbygg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2020. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse dører fra ca 2015-19.

Det er en terrasse i andre etasje. Denne er oppført i treverk med tett rekkeverk og impregnerte terrassebord. Det er lagt beslag på topp av rekkverk. Det er montert et beslag ved vegg. Dette har fall utover, og vil bidra til å redusere fuktbelastning på vegg-konstruksjonen. Impregnert terrasse ved inngangsdøren. Stor terrasse utenfor i første etasje. Det er støpt plate under terrassebordene. Rekkverk i plast. Deler av terrassen har stålplater under. Det er et gjerde i tre rundt eiendommen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel. Det er en kombinert ved og pellets ovn montert i stue. Glassplate på gulv. Malt brannmur. Feieluker tilgjengelig i kjeller. Helbeslått teglsteinspipe over tak. Stigtrinn til pipe. Eier informerer om at pipe har blitt rehabilitert med innvendig stålør.

Det er kryprom under boligen. Deler av kryprommet har begrenset tilgjengelig på grunn av lav høyde og liten adkomst mulighet. Eier har støpt gulv i kryp kjeller og det er noe synlig fjell på grunn.

Tretrapp mellom etasjer. Malte vanger og rekkverk. Lakkerte eikertrinn og håndløper. Bod i andre etasje er ikke innredet. Det er forskalingsbord på gulv. Isolasjon og plast på vegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater er malt med Jotun våtromsmaling. Vegger med plater fra AQUAPRO – en komplett merkevare innen vannetting av bad og våtrom. I dusjnisen er det fliser på vegger. Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. Topp gulv ved dør er 30 mm over sluk. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det anbefales legges en silikonfuge mellom toalett/servant og vegg. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad

Veggene har baderomsplater (Fibo trespo). Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. 30 mm målt fra topp gulv ved dør og til sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Hull i benkeskap på en side. Mekanisk avtrekk og tilluft ved skyvedør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er montert integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, koketopp og stekeovn. Komfyrvakt og vannstopp er montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Drenering går til sluk i gulv. Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast. Eier informerer om at alle avløpsrør i boligen ble skiftet i 2020.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft/luft i stuen i første etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i krypkjelleren. Sikringsskap med 14 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Skapet er plassert i garderoben.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Eier har utbedret dreneringen i 2019. Det er synlig drensplast rundt deler av boligen.

Grunnmuren er av granittblokker. Skrånende tomt.

Det er offentlig vann og avløp. Ukjent alder og type rør utvendig. Hovedvannrør i kjelleren er av plast (PEL), synlig opp av gulv i kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklimateknikk, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

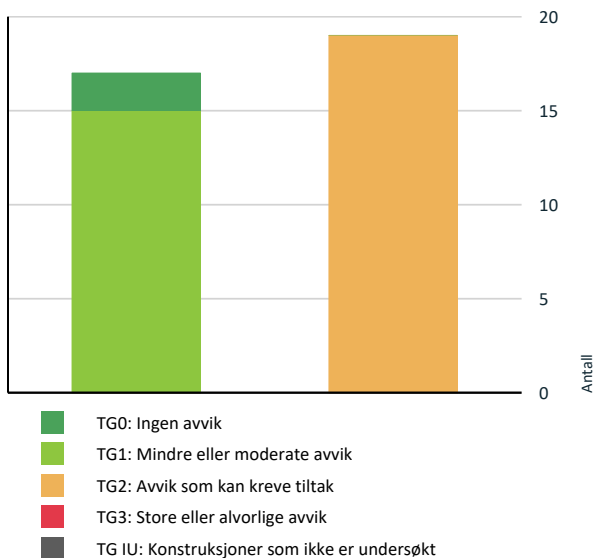
Enebolig

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

Det foreligger kun tegninger av fasader, ikke plantegninger. Det lar seg derfor ikke kontrollere om innvendige planløsninger og bruk stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Ihht tidligere takst.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Montert nye vinduer.
2020	Modernisering	Etterisolert vegger og skiftet kledning utvendig.
2020	Modernisering	Rettet bjelkelag og isolert det fra undersiden. Bjelkelag i andre etasje avrettet.
2020	Modernisering	Isolert loft og skråtak
2020	Modernisering	Oppgradert drenering
2020	Modernisering	Etablert bad i andre etasje
2024	Modernisering	Pusset opp bad/vaskerom
2023	Modernisering	Kjøkken innredning

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av bord (under og påligger), oppført med sutakplater, lektre og sløyfer. Tak tekket med betongtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertaket er ikke inspisert fra innsiden/undersiden pga manglende tilgang til loft. Det er trolig undertak fra byggeår under sutakplater. Ihht tidligere takst var det observert noe råte, mugg og fukskjolder. Noe råte synlig i sperreføtter utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking 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.

Konsekvens:

Når både takteking og undertak har passert vesentlig del av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Tidligere registrerte forhold som råte, mugg og fuktskjolder i undertak og sperreføtter indikerer at konstruksjonen kan være svekket. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en fullstendig kontroll av takteking og undertak fra taknivå under sikre forhold. Tidspunkt for utskiftning av både takstein og undertak nærmer seg, og utskiftning bør planlegges. Undertaket bør skiftes samtidig med ny tekking. Inntil tiltak gjennomføres bør taket overvåkes jevnlig for utvikling av skader. Det må legges på plass manglede takstein og beslag løsnings på taktekingen.



Noe råte i sperreføtter

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe manglende beslag.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Punktvis lekkasjer i takrenner og manglende beslag kan føre til feil bortledning av vann, med risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Når renner og nedløp har passert vesentlig del av forventet brukstid, øker sannsynligheten for ytterligere lekkasjer og deformasjoner. Manglende snøfangere vurderes ikke som avvik etter byggeår, men kan likevel gi økt risiko for snøras mot inngangspartier og oppholdsarealer. Begrenset inspeksjon fra bakkenivå gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør skiftes ut, spesielt i forbindelse med fremtidig omlegging av tak. Nye beslagløsninger bør etableres for å sikre korrekt vannavrenning. Inntil utskiftning gjennomføres bør anlegget overvåkes jevnlig for lekkasjer og funksjonssvikt. Det er ikke krav om å etablere snøfangere etter dagens regelverk for bygg fra denne perioden.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Reisverk i heltre og liggende plank. Eier informerer om at det er isolert med 10 cm utvendig og ca 7 cm innvendig. Vegger er kledd med stående trekledning, oppgradert i 2020

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoner er lukket må man fysisk åpne opp konstruksjonen for å vurdere eventuelle råteskader inne i vegg. Der er normalt sett noe råteskader i eldre tømmerkonstruksjoner spesielt rundt vinduer/dører og ned mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting nederst på kledningen gir redusert uttørking av fukt som trenger inn bak kledningen eller kommer innenfra. Dette øker risikoen for råtesopp, muggvekst og fuktskader i både kledning og underliggende tømmerkonstruksjon. I eldre tømmervegger er det normalt med lokale råteskader, særlig rundt vinduer, dører og ned mot grunnmur. Siden veggene er lukket, kan skjulte skader ikke utelukkes uten fysisk åpning av konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon bak fasaden. Ved mistanke om skader bør det utføres lokal åpning av konstruksjonen for å avdekke eventuell råte og gjennomføre nødvendige utbedringer. Oppgraderingen av kledningen i 2020 reduserer risikoen noe, men tiltak for lufting og kontroll av utsatte områder bør likevel vurderes.



Ingen synlig lufting nederkant kledning



Ingen synlig lufting nederkant kledning

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Det er isolert med ca 20 cm på deler av loft. Eier informerer om at det er ca 40 cm luft over isolasjonen der det ikke er åpen himling. I skråtak er det isolert med ca 10 cm i tv-stuen, bod og bad. Resten av taket er uisolert fra byggeår.

Det er inspeksjonsmuligheter til loft/takkonstruksjon. Tidligere loftsluke er avstengt.

Det er tekket med dimensjons åpent undertak på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig ventilering i takkonstruksjonen gir økt risiko for kondens, fuktoppbygging og påfølgende råteskader i sperrer, undertak og tilstøtende konstruksjoner. Når gesimskasser ikke har synlig lufting, reduseres luftgjennomstrømningen ytterligere, noe som kan forsterke fuktproblemer, spesielt i eldre bygg med varierende isolasjonsmengder. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle skader ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:

Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør forbedres ved å etablere tilstrekkelig lufting i gesimskasser og sikre kontinuerlig luftstrøm fra raft til møne. Lokal utbedring bør utføres der det er behov, og det anbefales å åpne for bedre inspeksjonsmuligheter slik at konstruksjonen kan vurderes grundigere. Tiltak bør gjennomføres i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekkning og undertak.



Synlig ventil i møne



Smal luftespalte i gesims

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er noen løse beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:

Avvik rundt innsettsdetaljer og løse beslag kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning i overgangene mellom vindu og vegg. Selv om selve vinduene er nye og uten tegn til skade, kan feil eller mangler i beslag og omramming over tid gi fuktskader i karm, vannbrett og tilstøtende konstruksjoner. Dersom beslag ikke ligger korrekt, kan vann ledes inn mot veggen i stedet for bort fra konstruksjonen.

Tiltak:

Løse beslag bør festes eller skiftes for å sikre korrekt avrenning og tetting rundt vinduene. Det anbefales å kontrollere alle innsettsdetaljer og utføre lokal utbedring der det er behov. Tiltaket er begrenset i omfang, men bør gjennomføres for å hindre utvikling av fuktskader.



Løst beslag under vindu, lite fall ut fra vindu



Løst beslag under vindu, lite fall ut fra vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse dører fra ca 2015-19.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe svelling i terskel på terrassedøren i andre etasje.

Noe sprekker og svelling i nedkant på terrassedør i første etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Sprekkdannelse og svelling i nedkant av terrassedører kan tyde på fuktpåvirkning over tid. Dette kan føre til redusert tetthet, vanskelig betjening og økt risiko for vanninntrengning i terskelområdet. Dersom fukt trenger inn i karm eller terskel, kan det utvikles råteskader som igjen kan påvirke både dørens funksjon og tilstøtende konstruksjoner. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan også skyldes bevegelser i bygningen eller fuktvariasjoner i treverket.

Tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Det anbefales å kontrollere terskler og nedkant av dørblad for fuktpåvirkning og utføre lokal utbedring ved behov. Overflatebehandling og tetting bør vurderes for å redusere videre fuktopptak. Tiltakene er begrensede, men bør gjennomføres for å hindre utvikling av skader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse i andre etasje. Denne er oppført i treverk med tett rekkverk og impregnerte terrassebord. Det er lagt beslag på topp av rekkverk. Det er montert et beslag ved vegg. Dette har fall utover, og vil bidra til å redusere fuktbelastning på vegg-konstruksjonen.

Impregnert terrasse ved inngangsdøren.

Stor terrasse utenfor i første etasje. Det er støpt plate under terrassebordene. Rekkverk i plast. Deler av terrassen har stålplater under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk i plast er noe løst/risting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Et løst eller ustabil rekkverk kan gi redusert sikkerhet ved bruk av terrassen, spesielt ved belastning eller fall mot rekkverket. Risting og manglende innfesting kan over tid forverres og føre til at rekkverket ikke tåler påkjenninger som det normalt skal. Dette kan utgjøre en risiko for personer som oppholder seg på terrassen. Selv om øvrige konstruksjoner fremstår uten vesentlige avvik, bør rekkverkets stabilitet utbedres for å sikre forskriftsmessig sikkerhet.

Tiltak:

Rekkverket bør festes og avstives slik at det oppnår tilstrekkelig stabilitet og motstand mot horisontale laster. Tiltaket er begrenset i omfang, men bør gjennomføres snarlig for å ivareta personsikkerhet og hindre videre slitasje på innfestingspunktene.



Rekkverk av plast

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er et gjerde i tre rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store skjevheter og råteskader på gjerdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskader og skjevheter i rekkverket svekker både stabilitet og bæreevne. Dette kan føre til at gjerdet ikke tåler normal belastning, og det kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg i nærheten. Skjevheter kan også forverres over tid som følge av fuktpåvirkning og materialnedbrytning, noe som øker risikoen for at deler av gjerdet løsner eller kollapser.

Tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut, og gjerdet bør rettes opp og festes på nytt for å sikre tilstrekkelig stabilitet. Det anbefales å kontrollere hele konstruksjonen for ytterligere svekkelser og utføre lokal utbedring der det er behov. Tiltaket bør gjennomføres for å ivareta personsikkerhet og hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i gulv. I stuen/kjøkken i første etasje.

Det er noe bom i flis i vindfang. .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

De registrerte avvikene gjelder i hovedsak estetiske forhold og mindre funksjonelle ujevnheter. Knirk i gulv og utglidninger mellom laminatbord skyldes ofte bevegelser i underlaget eller naturlig materialbevegelse, og har ingen konstruktiv betydning. Bom i fliser kan over tid føre til sprekkdannelse, men utgjør normalt ingen umiddelbar risiko.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle utbedringer kan utføres som del av normalt vedlikehold eller ved estetiske oppgraderinger etter ønske. Tiltakene vurderes som begrensede og ikke kritiske for byggets funksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Begge etasjeskiller er avrettet i senere tid. Deler av etasjeskillet mot krypkjeller er isolert. Planavvik på 5-10 mm målt på kjøkken i første etasje og 10-15 i stuen, målt med laser over hele gulvet.

I andre etasje ble det målt et planavvik på 25-35 mm i tv-stue og soverom, målt med laser over hele gulvet. 15-20 mm målt over 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er en kombinert ved og pellets ovn montert i stue. Glassplate på gulv.

Malt brannmur. Feieluker tilgjengelig i kjeller.

Helbeslått teglsteinspipe over tak. Stigtrinn til pipe.

Eier informerer om at pipe har blitt rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er fremlagt rapport fra tilsyn fra feier, utført 29.4.26. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under boligen. Deler av kryprommet har begrenset tilgjengelig på grunn av lav høyde og liten adkomst mulighet.

Eier har støpt gulv i kryp kjeller og det er noe synlig fjell på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Noe eldre spor etter borebiller i krypkjeller.

hoved del av kjeller er isolert og har stubbeloft av vindspærre, som er utført av eier. Del med begrenset tilgang har delvis vindspærre og stubbloft av eldre trebord.

Det er synlig spor etter borebiller. Eier opplyser at det ble sprøytet mot borebiller i ca 2019.

Det er begrenset ventilering i kjeller og kryprom.

Synlig fuktmerker og saltutsalg på gulv og eldre støpt betong.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konsekvens:

Begrenset ventilering og synlige fuktmerker i krypkjelleren gir økt risiko for fuktoppbygging, råtesopp og skadedyraktivitet. Eldre spor etter borebiller indikerer tidligere angrep, og selv om det ble sprøytet i 2019, kan aktivitet ikke utelukkes uten ny kontroll. Fukt og saltutslag på gulv og eldre betong viser at konstruksjonen utsettes for vedvarende fuktbelastning. Kombinasjonen av fukt, begrenset lufting og eldre treverk gjør at bjelkelag og stubbeloft kan være utsatt for skader som ikke er synlige uten inngrep.

Tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Det anbefales å forbedre ventileringen i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen. Det bør gjennomføres ny faglig vurdering av borebilleaktivitet og eventuelt utføres ny behandling dersom det avdekkes aktivitet. Lokale åpninger i konstruksjonen kan være nødvendig for å kontrollere tilstanden i eldre stubbeloft og bjelkelag. Tiltakene bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport



Fuktmerker grunnmur



Isolert stubbloft



Stubbloft kryprom

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjer. Malte vanger og rekkverk. Lakkerte eiketrinn og håndløper.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod i andre etasje er ikke innredet. Det er forskalingsbord på gulv. Isolasjon og plast på vegger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: det er fremlagt teknisk godkjenning og monteringsveiledning på membran-system. I tillegg er det fremlagt bilder av rørgjennomføringer. Det ligger dokumentasjon på bad i boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Overflater er malt med Jotun våtromsmaling.
Vegger med plater fra AQUAPRO – en komplett merkevare innen vannetting av bad og våtrom.
I dusjnisen er det fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet.
Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. Topp gulv ved dør er 30 mm over sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Mansjett synlig i sluk under klemring.
Eier informerer om at det er duk-membran (Mapei 200) på gulv.
På vegger er det montert AQUAPRO våtromsplater med Acva pro smøremembran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det anbefales legges en silikonfuge mellom toalett/servant og vegg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra stue og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket osb-plater, gips og tømmervegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater (Fibo trespo). Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Vindu, skyvedør og skråtak i våtsone uten fuksikring.

Det er noen sprekker mellom list og tak, spesielt over badekar.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens:

Vindu, skyvedør og skråtak i våtsone uten fuksikring utgjør en betydelig risiko for oppfuktning av materialer som ikke er beregnet for direkte vannbelastning. Over tid kan dette føre til oppsvelling, misfarging, soppvekst og råteskader i både overflater og underliggende konstruksjoner. Sprekker mellom list og tak, spesielt over badekar, kan gi vanninntrengning i skjøter og overganger som ikke er beskyttet av membran. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg gradvis og bli kostbare å utbedre.

Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnete materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til løsninger som tilfredsstillende krav til våtrom. Overganger og skjøter må tettes og sikres mot vannsprut. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell fuktpåvirkning bak overflatene og utbedre skader dersom de påvises.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 1:100 på gulvet. 30 mm målt fra topp gulv ved dør og til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under badekar og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran i våtsoner skråtak over badekar.

Konsekvens/tiltak

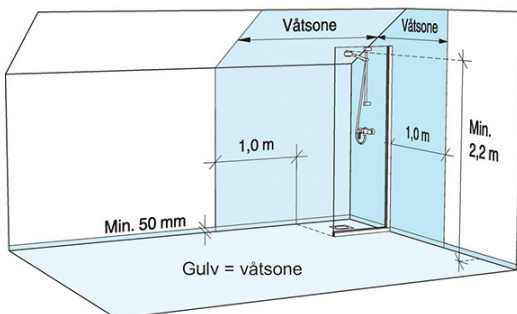
- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfull utførelse av membran i våtsoner, spesielt i skråtak over badekar, gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak overflatematerialene. Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulv, men er sårbart ved gjennomføringer og overganger. Utette punkter kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner, oppsvelling av materialer og mulig utvikling av sopp eller råte. Over tid kan dette gi skjulte skader som blir kostbare å utbedre dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tiltak:

Overflater og tettesjikt bør kontrolleres nærmere, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre fuktinntrengning. Områder uten membran i våtsoner bør fuktbeskyttes eller bygges om til forskriftsmessig løsning. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig frem til tiltak er gjennomført.



Våtsoner



Ikke membran i skråtak over dusj i våt sone



Badekar i våtzone vindu



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Hull i benkeskap på en side.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved skyvedør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra tv-stue og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg, gips og osb-plater. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er montert integrert oppvaskmaskin, Kjøleskap, koketopp og stekeovn.

Komfyrvakt og vannstopp er montert.

Det er ikke montert sprutsikring på vegg bak koketopp. Eier informerer om at vegg er malt med vaskbar maling.

Normale bruksmerker.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Drenering går til sluk i gulv.

Stoppekran og reduksjonsventil tilgjengelig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskapet er plassert på bad i 2. etasje og i krypkjelleren. Det er ikke synlig isolering av rør i krypkjeller.

Vannrørene i kjelleren bør sikres mot frost.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende merking av rørkurser gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til hvilke tappsteder, noe som kan komplisere feilsøking og vedlikehold. Uisolerte vannrør i krypkjeller er utsatt for frost, spesielt i perioder med lave temperaturer. Frostskader kan føre til sprekkdannelse i rør og påfølgende lekkasjer, som igjen kan gi fuktskader i konstruksjoner og kryprom. Rørnettssystemet er ellers en trygg løsning, men forutsetter korrekt merking og frostbeskyttelse for å fungere som tiltenkt.

Tiltak:

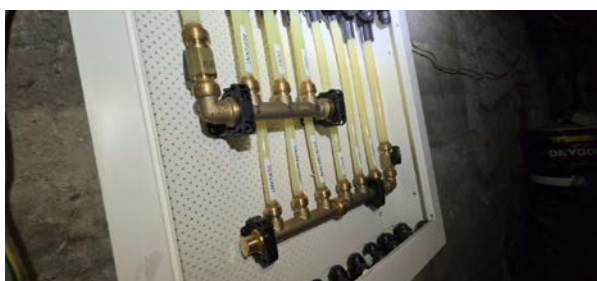
Rørkurser i rørnettssystemet bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved service og eventuelle lekkasjer. Vannrørene i krypkjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader. Tiltakene er enkle å gjennomføre, men viktige for å sikre driftssikkerhet og hindre fremtidige lekkasjer og fuktskader.



Fordelerskapet i andre etasje



stoppekran i kryp kjeller



Fordeler skap i kryp kjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier informerer om at alle avløpsrør i boligen ble skiftet i 2020.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens på kalde flater. Over tid kan dette gi grobunn for soppvekst, luktproblemer og redusert inneliv. I rom med høy bruksbelastning, som soverom og våtrom, kan utilstrekkelig luftutskifting også påvirke komfort og helse negativt. Naturlig ventilasjon forutsetter tilstrekkelig tilførsel av friskluft gjennom ventiler, og når dette mangler, fungerer ikke systemet som forutsatt.

Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres. Det anbefales å etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, slik at naturlig ventilasjon kan fungere tilfredsstillende. Det kan også være behov for nærmere undersøkelser av eksisterende avtrekk og luftstrømmer. Dersom forholdene ikke bedres, bør anlegget vurderes av fagperson for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i hele boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft/luft i stuen i første etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i krypkjelleren.

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.

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

Beskrivelse

Sikringskap med 14 kurser og en hovedsikring på 50 amp. Skapet er plassert i garderoben.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 O. Hansen eftf as
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja O. Hansen eftf as i 2023 og Riis elektro på bad i 1. etg i 2024.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ligger i boligmappe.no, fremvist.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier har utbedret dreneringen i 2019. Det er synlig drensplast rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplast på drensplasten. Dette kan medføre at det kommer fukt/vann inn bak plasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

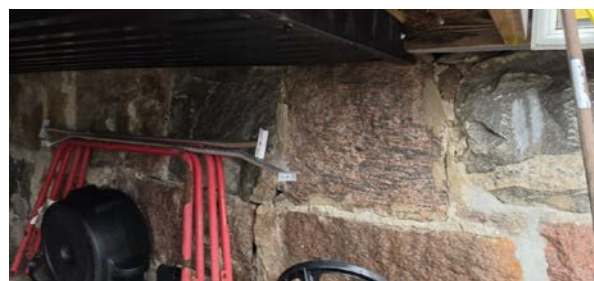
Manglende toppliste på drengsplasten gjør at vann kan trenge inn bak plasten ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og redusere effekten av dreneringen. Over tid kan fuktinntrengning gi saltutslag, misfarging, avskalling av puss eller i verste fall fuktskader i kjellerkonstruksjoner. Selv om dreneringen er relativt ny, svekker manglende toppliste funksjonen og kan forkorte levetiden på tiltaket.

Tiltak:

Det anbefales å montere toppliste på drengsplasten for å sikre at vann ikke trenger inn bak plasten. Tiltaket er enkelt å utføre og vil forbedre fuktsikringen av grunnmuren samt bidra til at dreneringen fungerer som forutsatt.



sprekker i grunnmur



sprekker i grunnmur

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av granittblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er synlig noen sprekker i granitt grunnmur innvendig og utvendig. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt grunnmur da den er begrenset tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens:

Sprekkdannelse i en grunnmur av naturstein kan skyldes bevegelser i grunnen, setninger, frostpåvirkning eller naturlig aldring av konstruksjonen. Når deler av grunnmuren har begrenset tilgjengelighet, er det vanskelig å fastslå om sprekken er stabile eller utviklende. Dersom sprekken øker over tid, kan dette påvirke bæreevnen lokalt og gi risiko for utsig av masser eller deformasjoner i konstruksjonen. Uten nærmere undersøkelser kan det ikke utelukkes at det foreligger underliggende forhold som krever tiltak.

Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmuren for å avklare årsak og omfang av sprekken. Lokal utbedring må utføres dersom det avdekkes bevegelser eller svekkelser i murverket. Tiltaket er viktig for å hindre videre skadeutvikling og sikre at fundamenteringen fungerer som forutsatt.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen ved nedbør og snøsmelting. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmuren og kan over tid bidra til fuktinntrengning, saltutslag eller lokale skader på murverket. Siden boligen har kryprom, er risikoen for større konstruktive skader noe redusert, men forholdet kan likevel påvirke fuktforholdene i krypkjelleren og bidra til et mer fuktig miljø.

Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget faller bort fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger og bidra til bedre fuktsikring av konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser kan være hensiktsmessig dersom det er mistanke om at terrengforholdene påvirker fuktforholdene i kryprommet.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp. Ukjent alder og type rør utvendig. Hovedvannrør i kjelleren er av plast (PEL), synlig opp av gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger, øker risikoen for lekkasjer, brudd og driftsproblemer. Eldre avløpsrør kan få innvendige avleiringer, deformasjoner eller sprekker som kan føre til tilbakeslag eller tette rør. Eldre vannledninger, spesielt av stål eller jern, har økt risiko for korrosjon og trykkfall, og skader kan oppstå plutselig uten forvarsel. Selv om anlegget fungerer i dag, er sikkerhetsmarginen redusert, og eventuelle lekkasjer kan medføre omfattende og kostbare skader på eiendom og grunn.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge anlegget fungerer, men anlegget bør følges opp jevnlig. Avløpsanlegget bør sjekkes ved mistanke om driftsproblemer. Ved fremtidige oppgraderinger av tomt, grunnmur eller innvendige VVS-installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskiftning av utvendige vann- og avløpsledninger. Dette vil redusere risikoen for akutte skader og gi et mer driftssikkert anlegg.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, innklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000

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

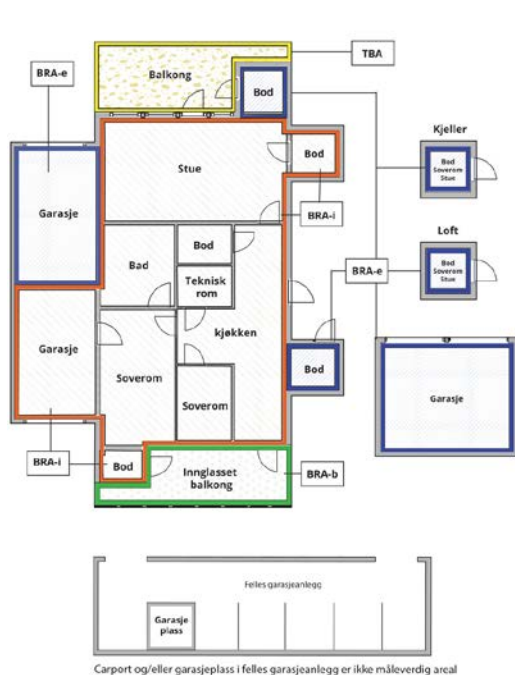
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)				
Kjeller						15	15
1. Etasje	62			62	49		62
2. Etasje	46			46	9	21	67
Loft							
SUM	108				58	36	144
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kryperom	
1. Etasje	Kjøkken, stue, vindfang, gang, bad/vaskerom		
2. Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, garderobe, tv-stue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I første etasje er det takhøyder fra 2,42-2,53 meter.
I andre etasje er det takhøyde fra 2,3 meter og nedover med skråtak.
Loft og kjeller er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av fasader, ikke plantegninger. Det lar seg derfor ikke kontrollere om innvendige planløsninger og bruk stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Stian Skammelsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	49		0	736.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjortsbergveien 54

Hjemmelshaver

Skammelsrud Aleksandra Skogli, Skammelsrud
Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gimle, med kort vei til Halden sentrum, skole, barnehage og butikker.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.
En mindre del av eiendommen er regulert til Blå/grønnstruktur, nåværende. Det er byggeforbud i denne delen (44m²).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.04.2026	Det finnes ikke planløsninger, kun fasadetegninger	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.04.2026	Det finnes ferdigattest på tilbygg av vindfang fra 2025 og rehabilitering av pipe i 2019	Gjennomgått		Nei
Risikoreport	26.03.2026		Gjennomgått		Ja
Rapport fra feier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KM2218>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Risikorapport

Adresse:

3101-98-49-0-0

Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN

Rapport generert:

26. mars 2026



Risikorapport



Identifiserte Kartlag (6)



Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan



Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Georange og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Marin Grense

Norges geologiske undersøkelse



∇ Mulighet for marin leire, løsmassegrenser

Ikke klassifisert for mulighet for marin leire (ingen dekning) Mulighet for marin leire: Svært stor

Mulighet for marin leire: Stor Mulighet for marin leire: Middels

Mulighet for marin leire: Svært stor, men usammenhengende/tynt Mulighet for marin leire: Liten

Mulighet for marin leire: Stort sett fraværende Mulighet for marin leire ikke angitt i sjø

Om kartlaget

From Geonorge og NGU: Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebyggd
- Samferdsel

Om kartlaget

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



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Aleksandra Skogli Skammelsrud

Stian Skammelsrud

Boligen

Hjortsbergveien 54

1784 Halden

3101-98/49/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: O. Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: O. Hansen AS utførte både elektro og rørleggerarbeid på badet i 2. etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sigdestad og Co AS

Beskrivelse av arbeidet: Utførte beleggsarbeider på bad 2. etg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: F. Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Utførte komplett rørarbeid på bad 1. etg

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Riis Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utførte komplett el-installasjons på bad. 1. etg

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Veidekke Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Utførte komplett tømmerarbeid på bad 1. etg

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Malermester Ronny Gulbrandsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Utførte komplett flis, maler og membranarbeider på bad. 1etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad 2. etg

Berry Alloc Våtromsplater med belegg på gulv. Våtromsplater er utført og montert selv av boligeier.

Bad 1.etg

Badet er bygd opp med nytt bjelkelag 10" isolert med spon, flytavretting og forberedt for vannbårenvarme. Tettesjikt er Aquapro plater på vegg og med membranduk på flytavretting. Utført av faglærte.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?



♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Har hatt tidvis vanninntrengning i kjeller ved kraftig nedbør. Dette ble bedre etter at vi drenerte rundt huset i 2020. Vannskade i benkeskap på bad, grunnet feil i utførelse fra rørlegger, bad 1.etg. Benkeskap ble byttet og kobling av vaskemaskin utbedret av F. Jørgensen. Dette var en reklamasjonsak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Br. Skammelsrud AS

Beskrivelse av arbeidet: Utførte drenerings arbeider i 2020. Gavel mot gårdplass er ikke drenert pr idag.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: F. Jørgensen

Beskrivelse av arbeidet: Utførte utbedring av eget arbeid på bad. 1etg.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering og omkledning av yttervegger utv. samt skifte av vinduer.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Huset er fra 1906 og hadde flere skjevheter både i yttervegg, innervegger, gulv og tak da vi kjøpte det. Flere av disse bygningsdelene er rettet opp, noe mer enn andre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp gulv, himlinger og vegger underveis i oppussing av egen bolig.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Takrenner trenger årlig rensing for mose som løsner fra tak.
Drenering fungerer rundt huset, men tidvis ved kraftig regn kan det forekomme noe fukt på kjellergulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Når vi kjøpte huset i 2019 var det fuktig i kjeller og forekomst av borebiller i bjelkelag.
Kjelleren hadde delvis jord/sandgulv
Råte i tømmervegg over verandadør 1.etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv i kjeller for å stoppe fuktinntrengning og damping fra grunn. Drenert rundt huset. Når huset ble kledd om ble det skrudd på en forsterkning på tømmerkassen over balkongdør 1.etg for å styrke konstruksjonen.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Br. Skammelsrud

Beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt huset på 3 sider.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

3 sider. Side mot gårdsplass er ikke drenert

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ Ja

Noe råte over balkongdør 1.etg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Når huset ble kledd om ble det skrudd på en forsterkning på tømmerkassen over balkongdør 1.etg for å styrke konstruksjonen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Vi har hatt funn av muselort i kjeller, sokkel på kjøkken og bod før og underveis i oppussing. Ikke funnet tegn til skadedyr i år etter at oppussing var ferdig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Hull og åpninger i bygningskroppen er tettet og lukket underveis i oppussingen.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Når badet i 1.etg ble renoveret i 2024 glemte rørlegger å klamre avløpsrørene i kjelleren. Dette endte med at avløpsrørene gled fra hverandre og vi fikk en kloakklekkasje i kjelleren. F. Jørgensen fikset dette ila 24timer, spylet og vasket kjelleren, samt festet avløpsrørene i kjelleren med stagfester i underkant av bjelkelaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: F. Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: F. Jørgensen fikset dette ila 24timer, spylet og vasket kjelleren, samt festet avløpsrørene i kjelleren med stagfester i underkant av bjelkelaget.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: O Hansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Vann og kloakk til kjøkken 1.etg og bad 2, etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: F. Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Vann og kloakk til bad 1. etg

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: O. Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmpumpe 2019, service varmpumpe 2022.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Pipeeksperten AS

Beskrivelse av arbeidet: Pipeeksperten rehabiliterte pipen før vi kjøpte boligen i 2019. Når stuen i 1.etg ble pusset opp i 2022, flyttet pipeeksperten røykinntaket i stuen og murte igjen åpningen rundt gjennomføringen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Jordfeil på kurs til kjøleskap kjøkken i 2023



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: O. Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Jordfeil skyldtes kombinasjon av lynnedslag i trafo bort i veien og en punktert elkabel. Denne ble byttet ut med en ny kabel.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: O Hansen Eftf AS

Beskrivelse av arbeidet: Hovedinntak er oppgradert fra enfas til trefas. Hele huset har fått nytt elanlegg, gjenstår muligens 2-3 kurser som er gjenbrukt ved oppgradering av anlegget.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Riis Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Komplette leveranse av el installasjon bad. 1. etg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Vindfang ble revet og bygd om i 2022.
Veranda og balkong ble bygget om 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alle tiltak vi har utført på eiendom som har vært søknadspliktig er godkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ Ja

Ferdigattest er utstedt etter inngangspartiet ble bygd.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Ja

Takstmann og kommunen er opplyst om dette. Synlig fjell i dagen flere steder i hagen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Takstmann har lagd en ny tilstandsrapport i 2026 for salg av huset.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Huset er totalrehabilitert fra 2019 fram til 2025. Dette er utført i hovedsak på egeninnsats når det kommer til tømmerarbeid. Alle arbeider som elektro, rør, maling, membran, mur, flis, montering av kjøkken, trapp og ildsted er utført av kvalifiserte foretak og personell.



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

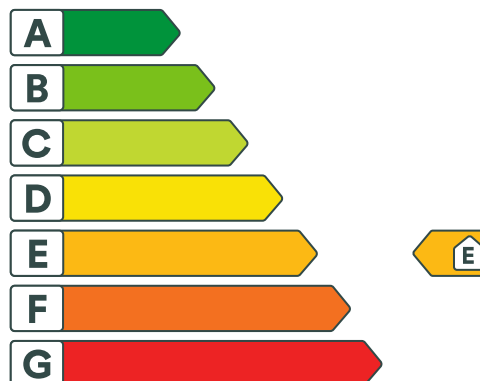
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288205
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 145065917
Gårdsnummer 98	Bruksnummer 49
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1906	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 108,0 m²	Oppvarmet bruksareal 108,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Bio-energi, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
284,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
284,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
46 147 kWh



Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 6: 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 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå 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 15: 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 16: 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 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: 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 varmelementer 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 19: 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 20: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 21: 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 22: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hjortsbergveien 54 - Nabolaget Gimle - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midtstua 2 min
Linje 32, 35 0.1 km

Halden stasjon 6 min
Linje RE20 2.7 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 11 min
391 elever, 19 klasser 0.9 km

Os skole (1-7 kl.) 14 min
230 elever, 14 klasser 1.2 km

Gimle skole (1-7 kl.) 17 min
251 elever, 13 klasser 1.4 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min
335 elever, 15 klasser 1.5 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min
344 elever, 14 klasser 1.7 km

Halden vgs - avd. Porsnes 17 min
1200 elever, 61 klasser 1.5 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
400 elever 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen 13 min

Elisenberg Elektro 16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

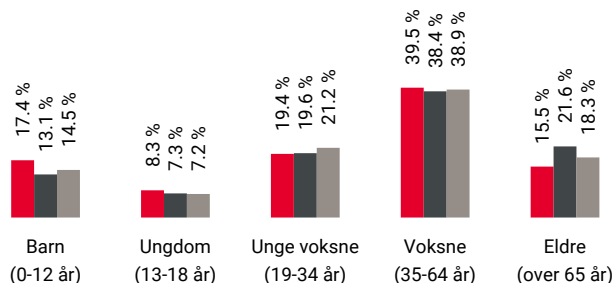
Veldig bra 85/100



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 (1-5 år) 11 min
70 barn 0.9 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 11 min
42 barn 0.9 km

Preg barnehager Halden (1-5 år) 13 min
44 barn 1 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød 12 min
Post i butikk, PostNord 1 km

Kiwi Brødløs 13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



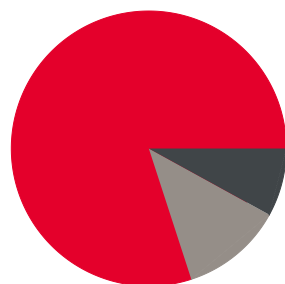
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Eklund - fotballøkke	11 min
Ballspill	0.9 km
Hjortsberg skole	11 min
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
Spenst Halden avd. Brødløs	16 min
SKY Fitness Halden	19 min

Boligmasse



- 80% enebolig
- 8% rekkehus
- 12% annet

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

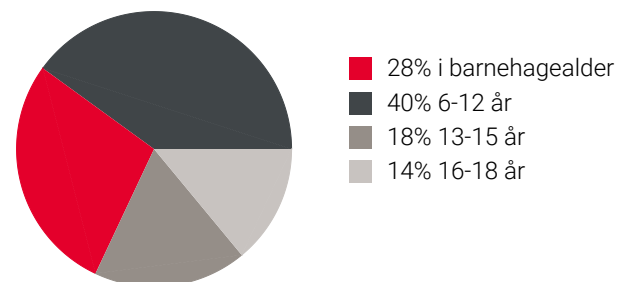
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	5 min
Apotek 1 Brødløs Halden	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

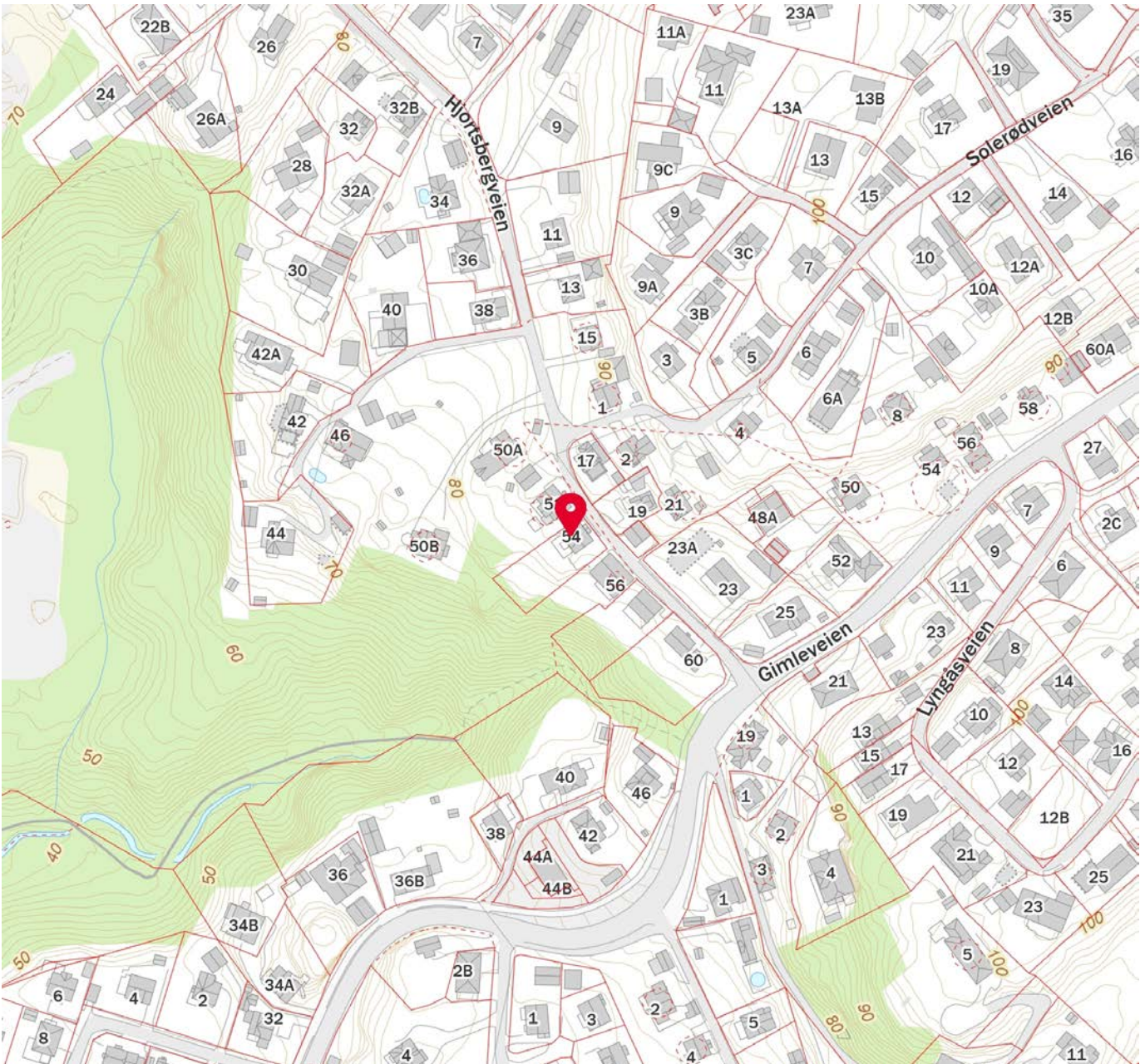
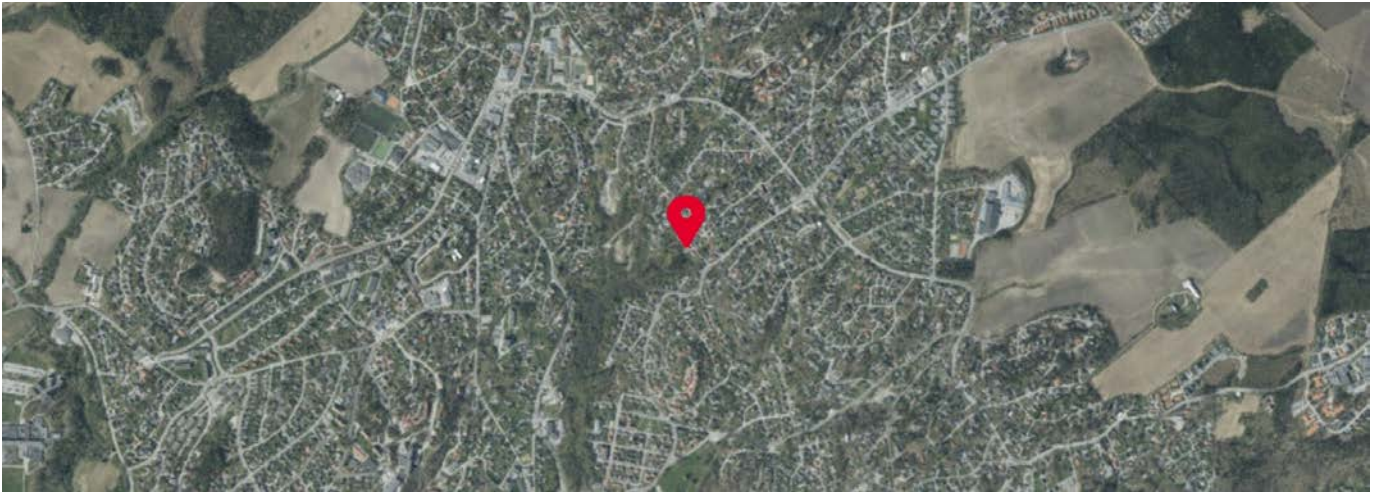


0% 45%

- Gimle
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 10. april 2026 11:18
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Hjortsbergveien 54 (1101260039) (gjelder saksnummer 5532041)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg: 13.2.2017
7359992927993720
Stian Skammelsrud
Finner ingen utestående pålegg.

For info, så vil vi gjerne ha målnummer i forespørselen, slik at det er enklere for oss å søke etter hva dere etterspør. Bruker unødvendig mye tid på søk som dette.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

08. april 2026 kl. 12:39 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt foresprøsel

tusen takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 08.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avfallsgebyr volumdel	2 280,24 kr
Avfallsgebyr grunnbel	2 104,92 kr
Avløpsgebyr	3 801,96 kr
Vanngebyr	2 147,28 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Avløpsgebyr	3 497,82 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 126,98 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	570,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 224,96 kr
Eiendomsskatt-bolig	3 772,95 kr
Vanngebyr	2 334,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Sum	25 885,11 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,06 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,24 kr
Avfallsgebyr grunnandel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,16 kr
Vanngebyr	15%	160	24.81	1/1	0 %	3 968,88 kr	992,22 kr
Avløpsgebyr	15%	160	39.50	1/1	0 %	6 320,40 kr	1 580,10 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,73 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,73 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1269505	3.00	1/1	0 %	3 808,00 kr	952,00 kr
					Sum	24 113,27 kr	6 028,24 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

Byggesak

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2019/1757-4 098/0049 Willy Elders, 47 47 61 21 07.05.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 23.04.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for rehabilitering av pipe.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN	098	0049		

Vedtaket fattet av bygningsmyndigheten, dato: 01.04.2019, vedtaksnr: 2019/125

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Willy Elders
avdelingsingeniør

Kopi til:
Mona Ørås
Mona Bech
Kristian Strand

Hjortsbergveien 54

Geodata
Økonomi/regnskap
1784 Halden

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

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58
Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Stian Skammelsrud
Hjortsbergveien 54
1784 Halden

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/6893 - 7

Saksbehandler:
Dag Borge Svendsen 47 47 61 21

Dato:
09.01.2025

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 03.01.25 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for :

Oppføring av tilbygg til eldre enebolig med BYA (bebygd areal) 5 m², BRA (bruksareal) 3,6 m².

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN	98	49		

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 16.08.22.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Dag Borge Svendsen
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

1080 61 52620

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Kawa Sadeq
Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen
Robert Gundersen Johansen
Brannvesen
Brann og feiervesen

Kommunalteknikk
Kommunalavdeling teknisk
Kommunalavdeling teknisk
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon
Brannvesen
Ufordelt/sendt tilbake til arkiv



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN								

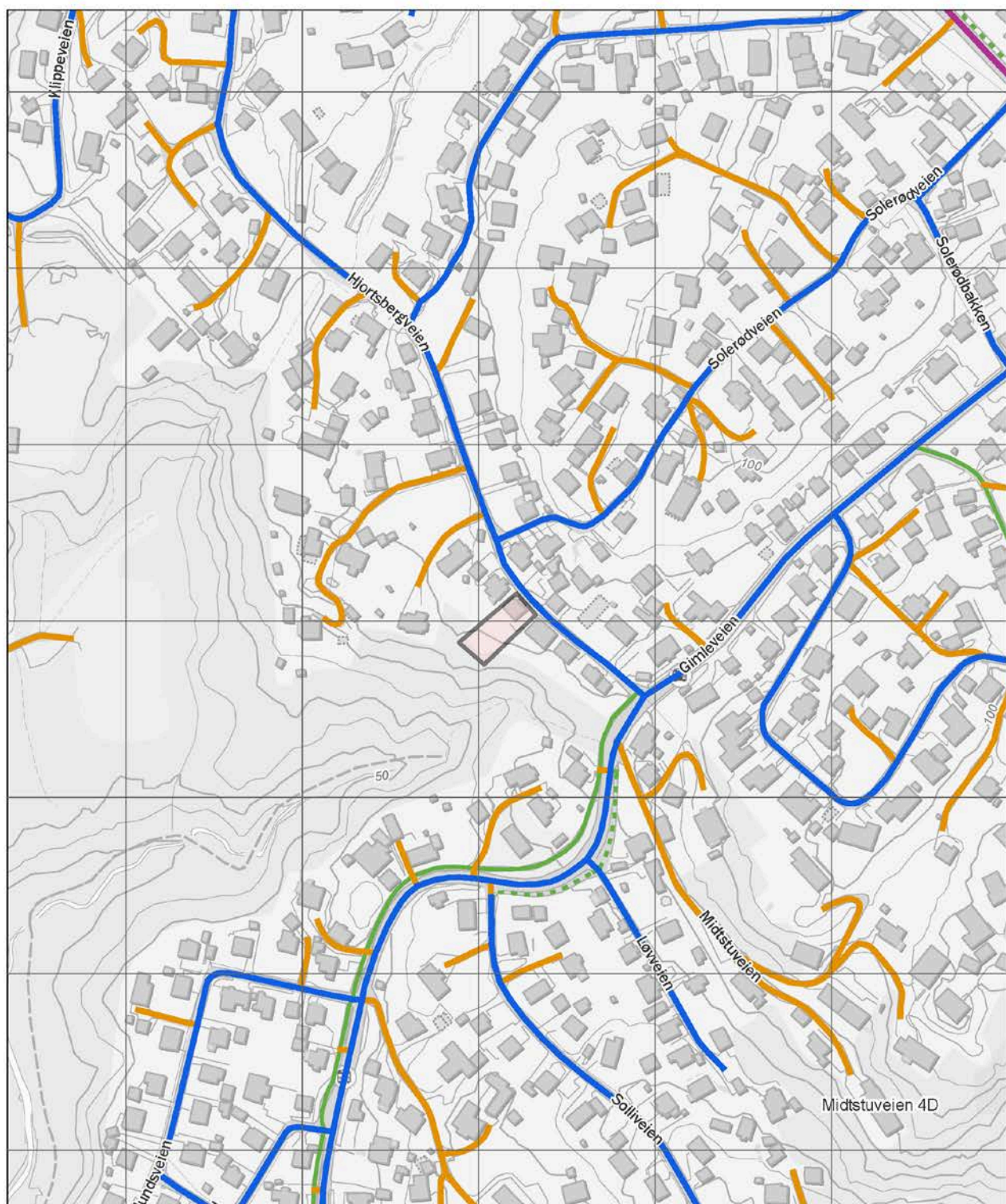
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	44 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur, Nåværende	
	Områdenavn	G32	
	Delareal	692 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende	
	Områdenavn	BA30	



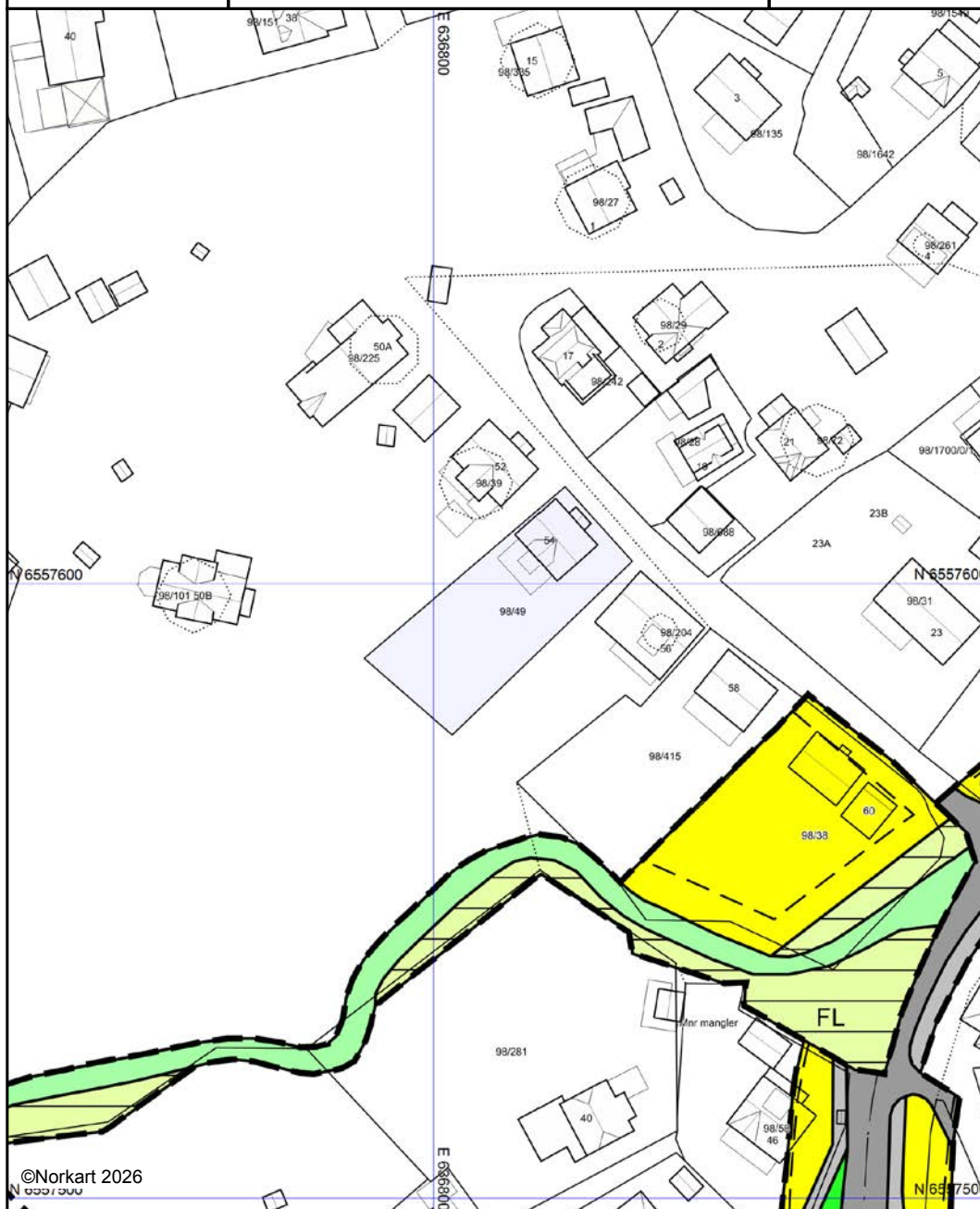
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/49
Adresse: Hjortsbergveien 54
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32









©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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

Bygninger

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



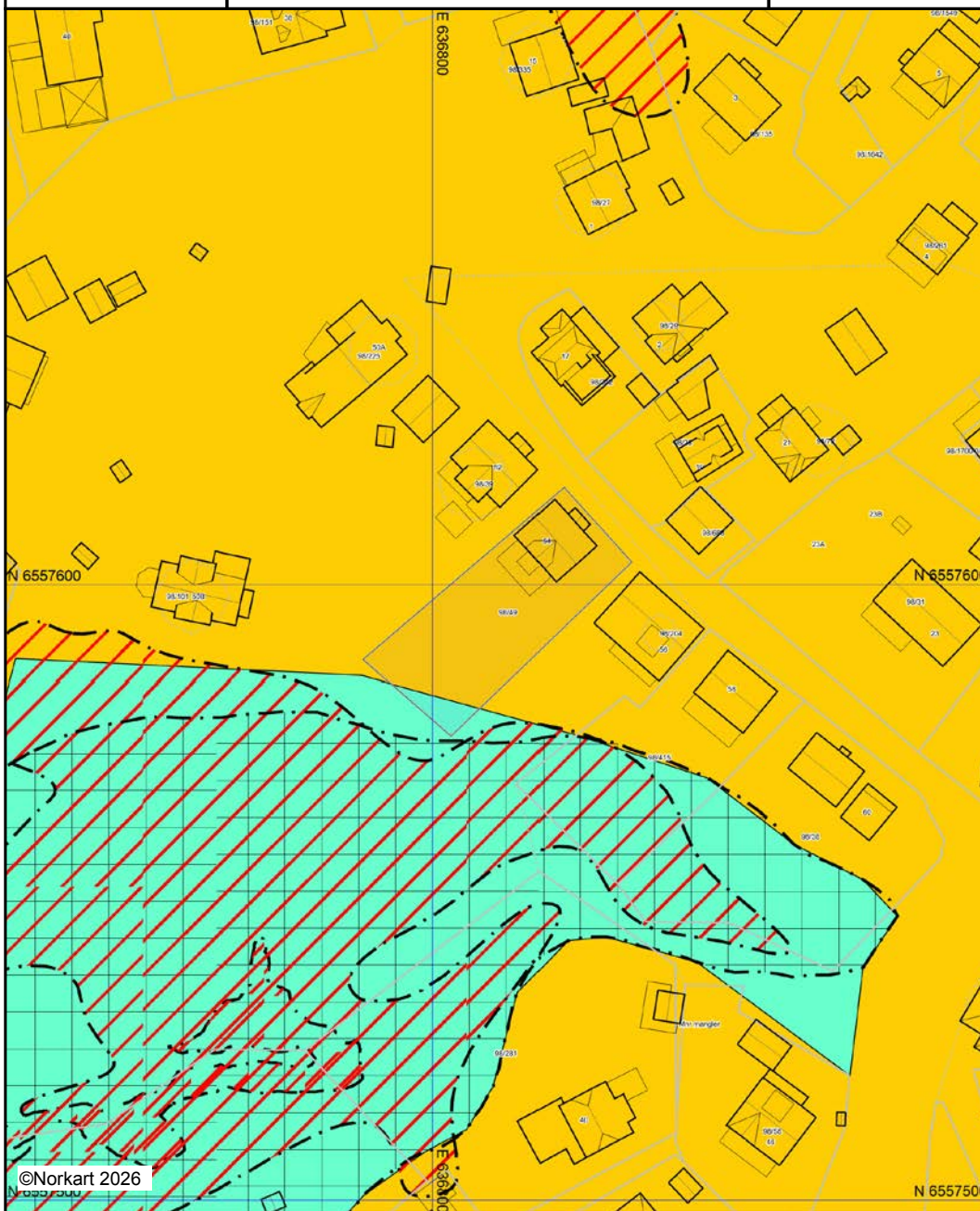
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/49
Adresse: Hjortsbergveien 54
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 98, Bruksnr 49	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Gimle
Veiadresse:	Hjortsbergveien 54, gatenr 3180	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1784 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solhøi	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.05.1906	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	736,2 kvm	Skyld:	0,03		
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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/98/49	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/98/49	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 27.06.2019 Matrikkelført: 27.06.2019		Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/49	0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 31.03.2014 Matrikkelført: 31.03.2014		Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/49	0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 11.02.2014 Matrikkelført: 11.02.2014		Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/39 3101/98/49	0,0 0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 20.10.1951 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/98/49 0101/98/551	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 02.05.1906 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/98/19 3101/98/49	-729,0 729,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortsbergveien 54	Bolig	108,6				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,6	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145065917			Antall etasjer:	1

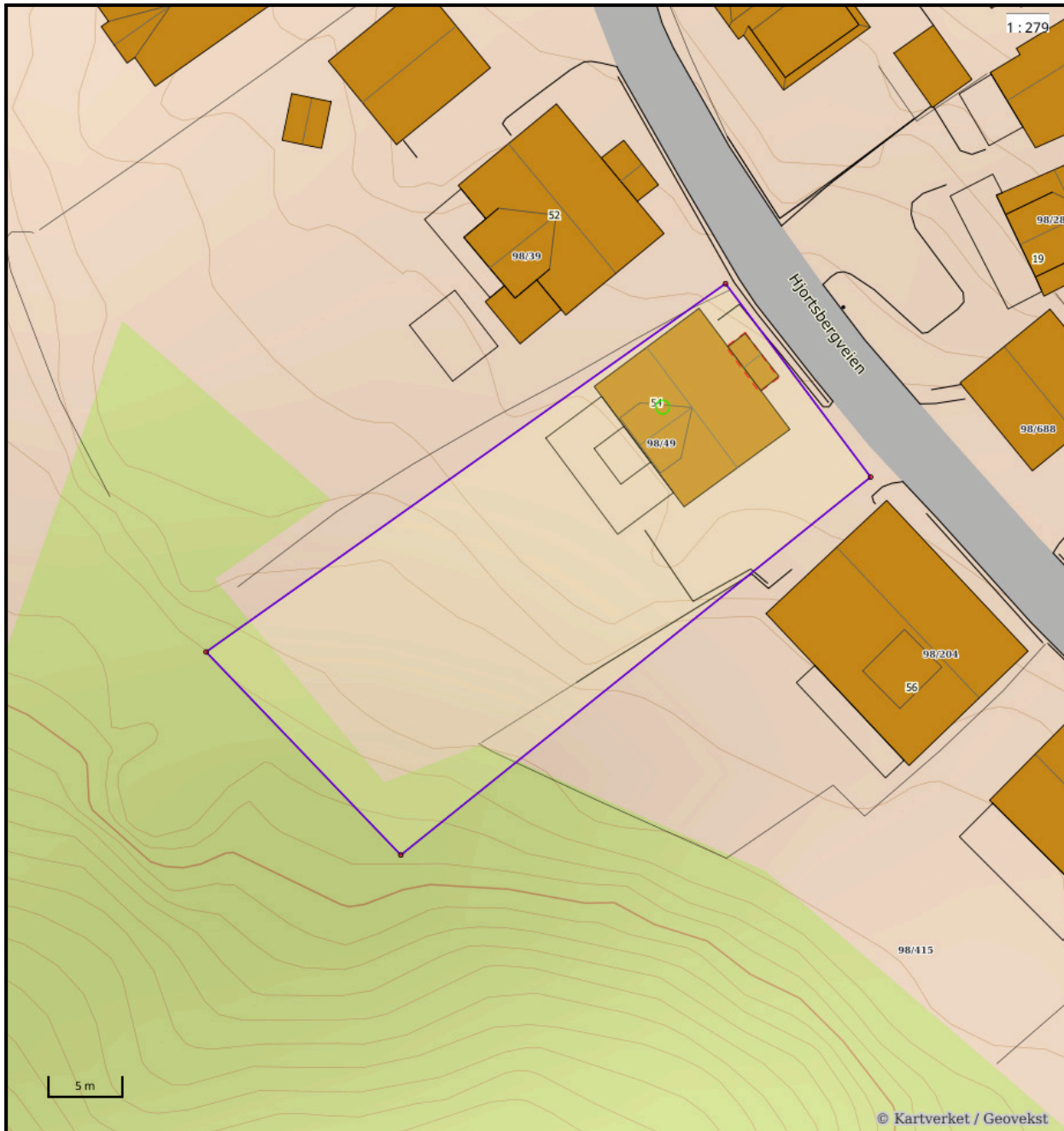
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		108,6		108,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

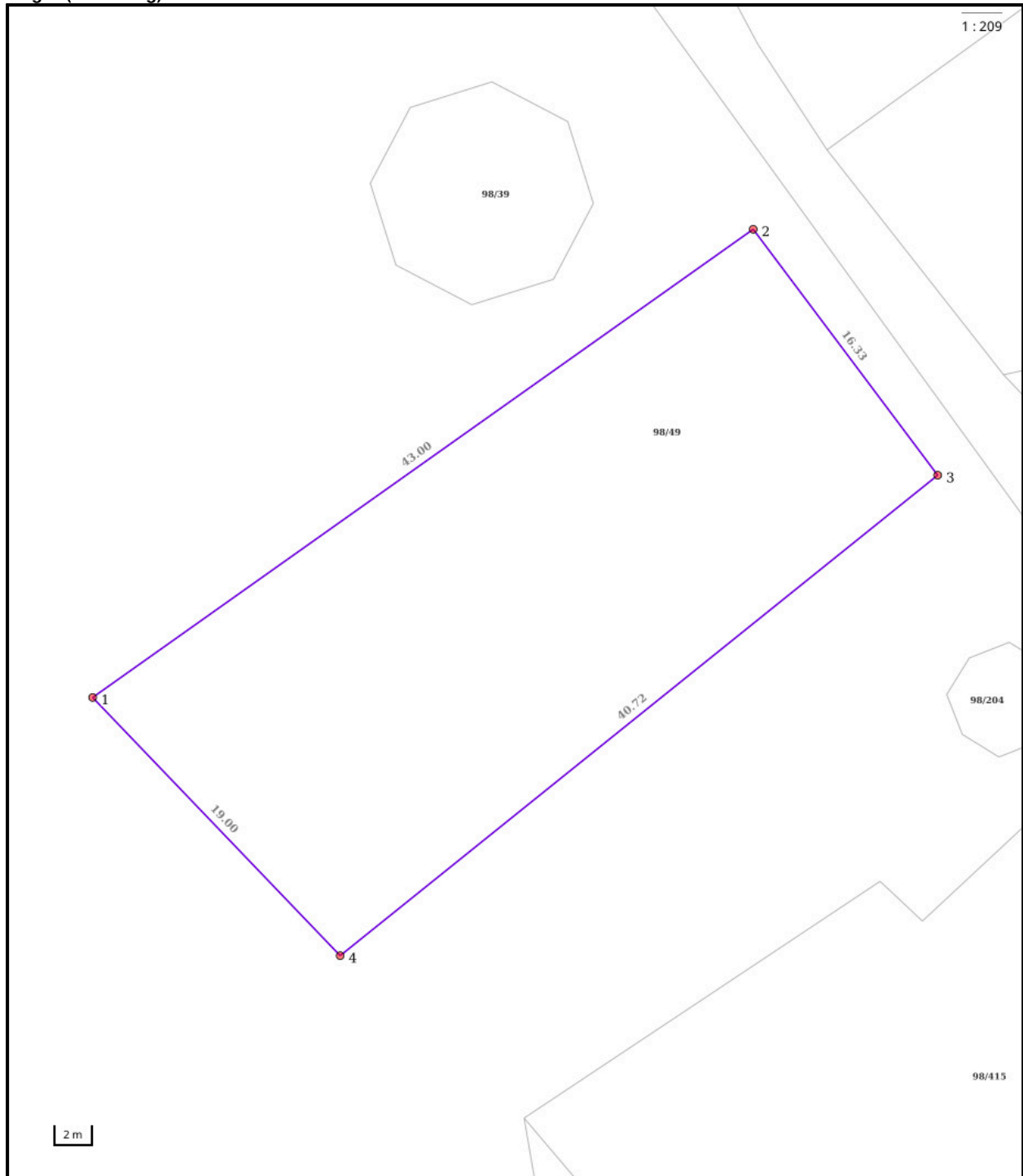
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- 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 |
| - - - Veikant |

- | |
|------------------------------------------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 736,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 587,77	636 788,78	43,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 615,69	636 821,48	16,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 603,56	636 832,41	40,72m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 575,29	636 803,10	19,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

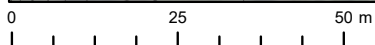
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

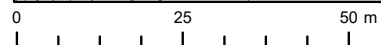
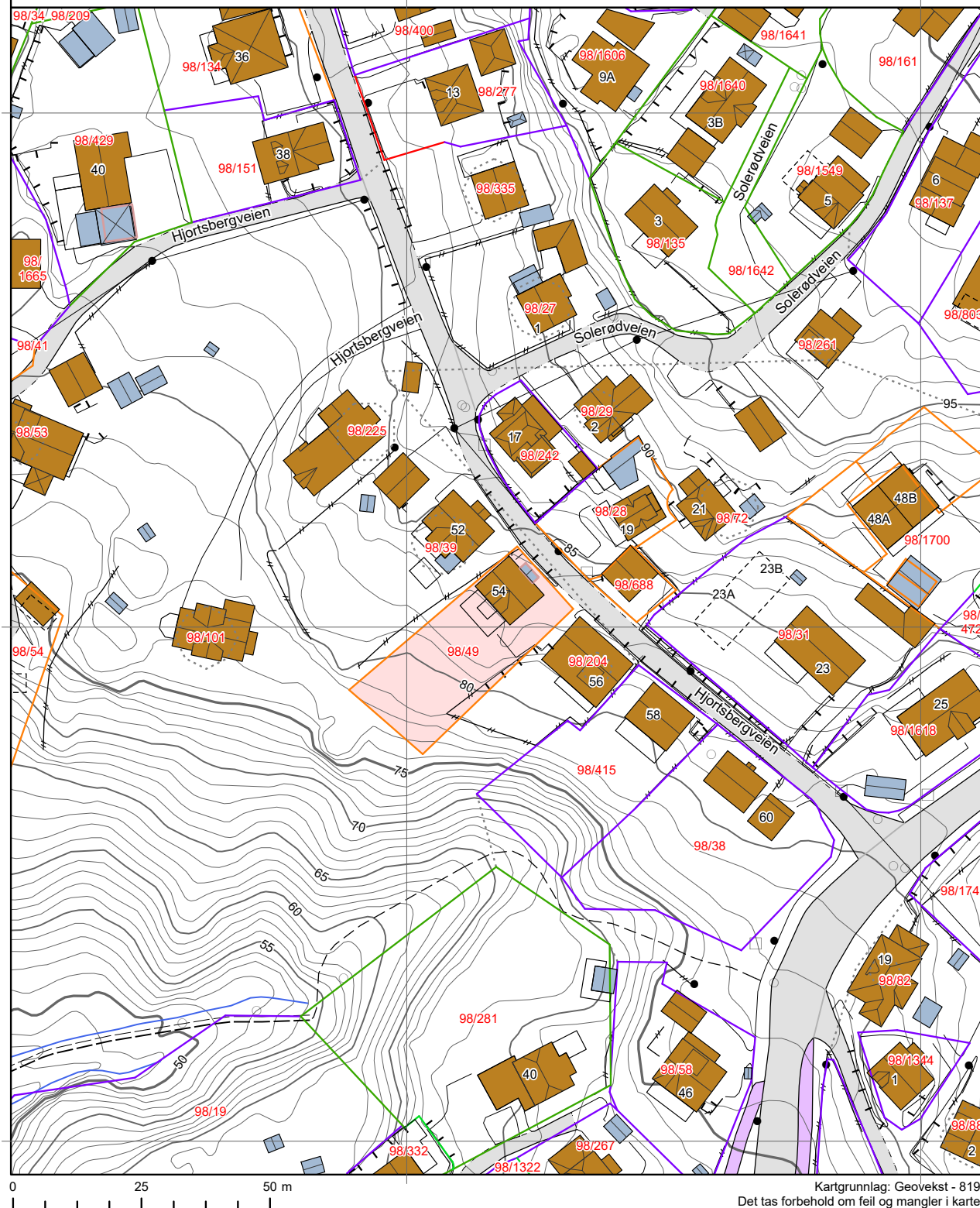
Eiendomsgrenser

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |














Eiendomsgrenser







- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/49, Hjortsbergveien 54, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.03.2026	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.

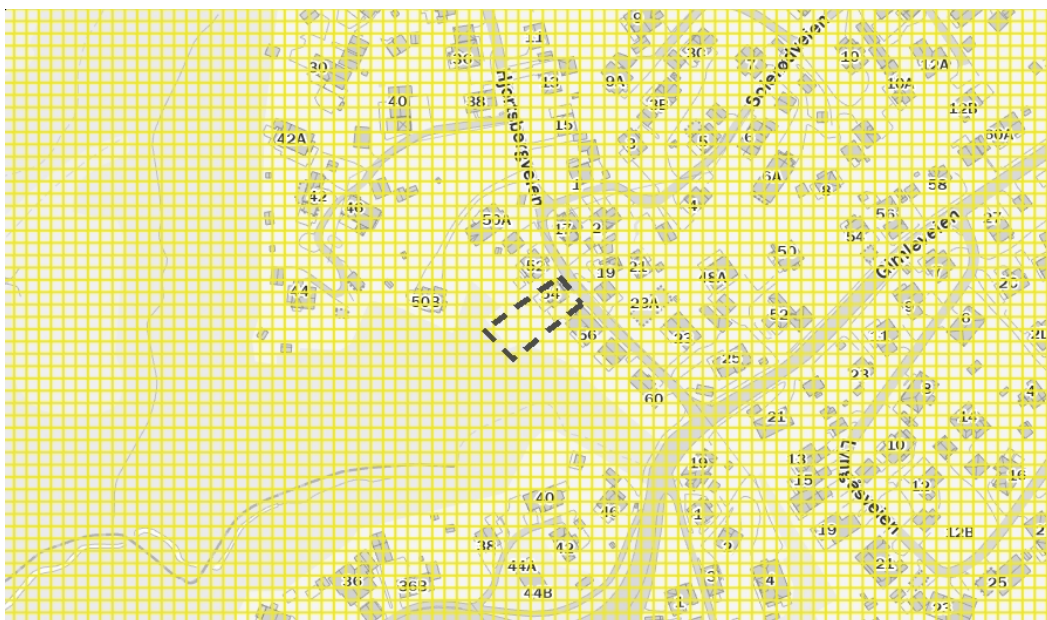
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.41 km
Kvikkleire	30.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	92.9 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.27 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: 30.03.2026

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 kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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 kombinasjonseiendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Hjortsbergveien 54
1784 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre