

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 12 500 000,-

Omkostn.: Kr 313 850,-

Total ink omk.: Kr 12 813 850,-

Selger: Emil Lødeng
Solveig Berge

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1954

BRA-i/BRA Total 306/339 kvm

Tomtstr.: 1359.6 m² + 130m²

Soverom: 4

Antall rom: 8

Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 429

Oppdragsnr.: 1101250072

Designvilla på toppen av Hjortsbergområdet.

Velkommen til en spektakulær eiendom med høy standard og meget gjennomførte løsninger. Eiendommen ble på- og totalt ombygd i 2014-2025. Integrert dobbel garasje. Oppvarmet saltvannsbasseng.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	88
Nabolagsprofil	97
Andre vedlegg	100
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 306 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 339 m²

TBA: 239 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 164 m² Entre, gang, bad, vaskerom, garderobe, garasje, 2 soverom, stue.

2. etasje

BRA-i: 142 m² Peisstue, gang, teknisk rom, bad, walk-in closet, hovedsoverom, soverom/kontor, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

239 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Lagerrom

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Oppholdsrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1359.6 m² + 130m² kjøpt av nabo

Tomtebeskrivelse

Stor og frodig utsiktstomt skjermet for innsyn. Nydelig opparbeidet med plen,

pyrdbusker og hekker, staudebed og fantastiske solrike uteområder. Her er det usjenerte uteplasser på flere sider av huset, bl.a. et herlig område med svømmebasseng, solterrasse, overbygd lounge og hagestue innredet som gjestehus. God, gruset gårdsplass med adkomst til integrert og isolert dobbelgarasje. Eiendommen ligger i et område som er definert som aktsomhetsområde for kvikkleire, men ingen risiko for eller konsekvens ved skred. Eiendommen ligger delvis på fjell. I tillegg kommer ca 130 kvm som er kjøpt av nabo. Dette biten er ikke oppmålt og tinglyst. Se vedlagte avtale og kart.

Beliggenhet

I en liten stikkvei, som også er blindvei, ligger nr. 40 skjermet til i attraktive Hjortsbergveien. Barnevennlig uten gjennomgangstraffikk. Sol fra morgen til sen kveld. Vestvendt med flott utsikt til havna og videre mot vest. Her går det trygg og fin vei til bl.a. Hjortsberg skole og videre til Strupe, samt barnehage, butikker, treningssenter og idrettshall. I tillegg går det stier rett opp til Høiåsmarka og Schultzedalen i bakkant.

Adkomst

Privat stikkvei fra Hjortsbergveien med delt vedlikeholdsansvar.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Takkonstruksjon er utført som flatt tak, mens takkonstruksjonen over kjøkkendel er utformet som et pyramidetak. Hovedtak er tekket med asfaltbasert takbelegg, mens pyramidetak er tekket med falsede metallplater i aluminium. Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium. Det er malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass. Grunnmur i betong/lettklinker med utenpåliggende isolasjon.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 2. etg. utført av Byggmester Bjørn Larsen Eft, Strøm Elektro, Halden Rørleggerservice. Bad 1. etg. utført av Krydsby Rør, Strøm Elektro og egeninnsats via bror som er murer/flislegger.

Arbeid utført av Byggmester Bjørn Larsen Eft

2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt bygget opp fra grunnen på begge bad

2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bad 2. etg. byggemeldt da ombygging utført, Bad 1. etg. byggemeldt 2016.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har selv gjort om fra fast rør under vask på vaskerom, til sluk, arbeidet bestående av pigge opp rundt rør, kappe rør, montere på sluk og mure igjen. Ellers er alt rørleggerarbeid utført av rørleggere.

Arbeid utført av Egeninnsats

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

Svar: Ja

Beskrivelse Var noe tilsig av fukt etter kraftig uvær for mange år siden på hjørnet av soverommet, det ble da etter råd fra takstmann satt i gang arbeider med drenering rundt fjellet. Ikke vært noe problemer etter det.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Var noe fukt ett sted langs garasjevegg under terrasse for mange år siden. Byggmester utbedret dette og etter det har det ikke kommet fukt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Det er sprekker i pussen utført på fjellet i walk-in garderoben i 1. et. Det er sprekker der fordi det er påført tynt lag med puss utenpå fjell.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført alt av det elektriske arbeidet i huset

Arbeid utført av Strøm Elektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har bygget opp pumpehuset til bassenget selv, men rørlegger, elektriker

og blikkenslager har gjort det de skal. Har bygget opp bod selv, men elektriker og blikkenslager har gjort det de skal gjøre. Har lagt ned egeninnsats på anneks, men Byggmester Bjørn Larsen Eftf har bistått, og elektriker og blikkenslager har gjort det de skal gjøre.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagd plattinger selv, lagt plater på pergolaen utenfor anneks selv, malt hus selv, opparbeidet hage selv. Ellers faglærte.

Arbeid utført av Egeninnsats

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bruksendret deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, samt påbygg med garasje. Vaskerommet er flyttet etter dette tiltaket, og bod/badstu endret i henhold til opprinnelig plan. Vaskerom er anlagt der det ble søkt om tørkerom. Ikke omsøkt, da kommunen sa på telefon at det ikke var nødvendig pga. tiltaket. Ellers er alle flater pusset opp etter 2014, og hele 2 etg. revet og bygget opp på nytt påbegynt i 2019.

18.1: Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ferdigattestene kom i 2025.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjøpt ca. 130 m2 tomt fra naboen på nedsiden av huset, for å kunne kontrollere høyder på vegetasjon selv. Megler har avtalekopi og kart med info om dette. Ikke tinglyst avtale.

Innhold

Sokkel: Isolert dobbelgarasje med lagerbod i bakkant og direkte adkomst inn i boligen. Her har vi en generøs garderobeavdeling, entre og trappehall, boder og praktisk vaskerom, teknisk rom, dusj/wc, 2 soverom, walk in closet og tv-stue.

1.etg.: Gang, hovedsoverom som har en egen walk in closet, egen balkong, og et stort hovedbad md badekar, dobbel dusjsone, og wc. Videre er det soverom/kontor, tv-stue, peisestue, spisestue/stort allromkjøkken med vinrom, og skyvedørsvegg ut til en gedigen og herlig terrasse. Deler av terrassen er under Pergola av merket Brustor med elektrisk styrt lamelltak som kan åpnes/lukkes. Generøse uteområder med sedumbed og brede sittetrapper ned til bassengområdet. Her er det også terrasser, overbygg terrasse, og hagestue som er innredet som relaxavdeling og gjestehus.

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående meget god standard, på både materialvalg og løsninger.

Hovedetasjen er bygget med ekstra himlingshøyde og utgjør ca. 260 cm. Slette, malte

vegger med forsterket tapet med listefrie overganger. Det er gjennomgående enstavs eikeparkett med ekstra brede bord på gulv i tillegg til fliser. Dørene er spesialbestilt med ekstra høyde, og designhåndtak.

Helfliset bad/wc, der deler av baderomsinnredningen er spesialbygget i Italia og møbelsnekker i Norge. Armaturer fra det italienske merket Gessi, med stor dusj der man både kan få vannfall, troperegn og vanlig vannstråle. Toalett fra Geberit Mera Comfort sin toppmodell, med varme i setet, spyle- og tørkefunksjon. Ekstra stort badekar. Stemningsfull belysning med ledlist, spotter fra Wever & Ducre og håndblåste glassballer fra kanadiske Bocci. Badet gir en spafølelse. Bad i 1.etg er også flislagt og har en generøs dusjsone og vegghengt toalett.

Kjøkkenet må oppleves. Her er det spesialdesignet kjøkken fra Schüller Kitchens' international premium brand Next 125, utført i matte flater samt fronter i glass på deler av kjøkkenet. Dette gjør at fargene endres med lyset som kommer inn, og kan gå fra gråtoner til brunt og bronse. Lekker benkeplate i Silestone, som tåler det meste. Kvalitetshvitevarer med gedigent kjøleskap i fra Miele. I tillegg er det satt inn i en liten fryser fra Miele i benkeskap, som rommer det man bruker oftest. Ellers er det plass til stor fryser inne på teknisk rom rett ved trappen. Kjøkkenet har videre to stk oppvaskmaskiner i fra Miele i XXL størrelse, som er ekstra stillegående. Kombidampovn fra 400-serien til Gaggenau, med vakumeringskuff under kombidampovnen. Stekeovnen er også fra 400-serien fra Gaggenau, med mange funksjoner.

Kjøkkenøya har også hvitevarer fra Miele, og skaper et sømløst uttrykk. Den inneholder Tepanyaki, 4-soners induksjonstopp, stort gassbluss koblet til propantank i garasjen, samt to individuelle kjøkkenvifter. Luften blir sendt ut av huset, og det er lett å rengjøre filtrene i oppvaskmaskinen.

Det er lys i stort sett alle skuffer i kjøkkeninnredningen, og mye praktisk og smart oppbevaring. Dette er et drømmekjøkken for raske hverdagsmiddager, og for de som elsker å stå på kjøkkenet i mange timer sammen med venner og familie for uforglemmelige kvelder.

Vinrommet er spesiallaget og kan romme over 300 flasker og er som et møbel i seg selv. Her er det installert stemningsskapende belysning.

Fra kjøkkenet mot terrassen er det store foldedører fra tyske Schüco i glass, som gir kjøkkenet en sømløs overgang til terrassen med utsikt ut over byen. På varme dager med åpne foldedører skapes det et stort rom med kjøkken/terrasse i ett. Mellom peisstuen og tv-stuen er det satt inn en stor peis fra tyske Brunner.

Store glassflater fanger sollyset inn, og gir samtidig et vakkert bilde av byen med alle lysene og den flotte kveldshimmelen i vest. Ønsker man å skjerme seg for solen i stuen er det elektriske screens som kan kjøres ned med ett tastetrykk. Det er videre trukket høyttalerkabler for å kunne ha integrerte høyttalere i flere rom.

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:

Vinduer,TG2

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass, i tillegg til en stort rundt vindu plassert i trappeløpet mellom etasjene, alle er datostemplet 2019. Vinduene fremstår i god teknisk stand uten synlige skader eller tegn til slitasje ved befaringstidspunktet. *Det er i tillegg montert utvendige elektriske screens der det er behov for sol- og innsynsskjerming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting rundt vinduene, hvor det mangler vannbrettbeslag i underkant. Beslaget er utelatt med hensyn til boligens arkitektoniske uttrykk.

Tiltak

- Tiltak må gjennomføres dersom avviket skal lukkes. Det presiseres likevel at denne byggemåten har vært benyttet i en årrekke uten nødvendigvis å medføre problemer. I henhold til preaksepterte løsninger i byggeteknisk forskrift skal det imidlertid monteres beslag i overgangen mellom vannbrett og vindu.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Eiendommen har et omfattende og gjennomført vestvendt uteområde med flere nivåer og soner for opphold, rekreasjon og sosiale aktiviteter. Området er opparbeidet med en kombinasjon av trykkimpregnerte terrassebord, partier med flisheller, og beleggningsstein, diverse beplantning, sedum og gressplen, og fremstår som svært velholdt og designmessig gjennomtenkt. Hovedterrassen er direkte tilknyttet boligen via store skyvedører og består av flisheller og trykkimpregnerte terrassebord. En integrert, moderne pergola i aluminium er etablert over sittegruppen, med elektrisk styrt lamelltak som gir mulighet for justerbar sol- og regnskjerming. Pergolaen gir både funksjon og arkitektonisk karakter til uteområdet, og det er etablert diskret integrert belysning i strukturen. I nedre del av hagen er det etablert et unikt utendørs saltvannsbasseng med varmepumpe luft, skyvbart trekk bestående av treramme på hjul med pressening over. Opprinnelig gammel silo fra Saubrgs, alt annet oppgradert og bygget om mellom 2015-2025. Bassenget er omkranset av trykkimpregnerte terrassebord med plass til solsenger og utemøbler. Det er installert pumpehus/teknisk rom i tilknytning, diskret plassert og tilpasset eiendommens stil. Hagen er parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og integrerte plantekasser i treverk. Det er etablert brede steinlagte trapper og gangsoner som binder de ulike nivåene sammen på en funksjonell og estetisk måte. Et frittstående anneks/uthus er plassert på tomten og benyttes som hagehus, oppholdsrom. Bygget har samme stil som hovedhuset og er visuelt godt integrert i helheten. Uteområdet har et samlet bruksareal på 268 m².

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverkets høyde på balkong ble målt til ca 97,5 cm. Resterende rekkverk er på ca 96,2 cm, i tillegg 4-5 cm glipp under stort sett hele veien. Akkurat inn mot husvegg i begge ender er det i liten lengde par cm lavere I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. Uteområdet mangler rekkverk på flere steder hvor dette kreves. I henhold til gjeldende regelverk skal områder med høydeforskjell på 0,5 meter eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m

Balkong ,TG2

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en balkong på 5 m², oppført i betongkonstruksjon, med smijernsrekkverk og flislagt dekke. *Balkongen er oppgradert i 2025 med nytt dekke

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Høyde på rekkverk måles til ca 97,5 cm, men dagens krav skal være minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Radon,TG2

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." *Det er utført passiv tiltak i form av balansert ventilasjon i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Boligen har en moderne, rettløpet trapp som forbinder etasjene på en stilren og funksjonell måte. Trappen er utført med trinn i parkett som harmonerer med boligens øvrige gulvmaterialer og interiørstil. Opptrinnene er tette. Rekkverket består av en lav (under 90cm), heldekkende brystning i samme farge som veggene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1.etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 5 mm, mens området utenfor dusjen hadde et lokalt fall på mellom 4 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Kravene til fallforhold etter TEK10: I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk. Dersom dusjsonen er nedsenket, må den fortsatt ha et lokalt fall minimum 10 mm som sikrer at vann ledes effektivt til sluket. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk. Det er registrert bomlyd i den siste flisen mot sluket, noe som tyder på mangelfull vedheft mellom flisen og underlaget.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1.etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerommet i kjelleren er romslig og godt tilrettelagt for daglig bruk, med moderne innredning og funksjonell planløsning. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Langs den ene vegg er det montert heldekkende baderomsinnredning med hvite slette fronter og integrert stålkum. Over benkeplaten er det god skaplass til oppbevaring, og overskapene er trukket helt opp mot himling for maksimal utnyttelse av høyden.

Vaskemaskin og tørketrommel er praktisk plassert i søyleløsning, med ergonomisk betjeningshøyde og plassbesparende utforming. I tillegg finnes det opphengsmuligheter for klær og et høyskap som gir ytterligere lagringskapasitet. *Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til et våtrom pga manglende godkjent tettesjikt. Ved etablering var det krav om uavhengig kontroll. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter at slik kontroll er gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Med bakgrunn i påviste forhold er det satt en TG3 på hele konstruksjon.

Tiltak

- Våtrommet er tilknyttet Waterguard, som automatisk stenger vanntilførselen til hele boligen ved eventuell lekkasje. Dette reduserer risikoen for vannskader. For at konstruksjonen skal få en TG1 eller 2 må det oppgraderes ihht. gjeldene forskriftskrav
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

2.etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og påkostet, med rene linjer og helhetlig design. Løsningen er planlagt med fokus på både estetikk og praktisk bruk, og kjøkkenet utgjør et naturlig midtpunkt i boligen. Innredningen består av mørke grå/ brun/bronsje), slette fronter uten synlige håndtak, hvor underskap har glassfronter, kombinert med benkeplater i stein med underlimt vask og integrerte hvitevarer. Et stort, sentralt plassert kjøkkenøy gir både rikelig med arbeidsflate og sitteplasser. Langs ytterveggene er kjøkkenet utstyrt med eget vinrom, bredt kjøleskap fra Miele, innebygde stekeovn, vakumeringsskuff og dampovn fra Gaggenau. I tillegg er det innfelt en kombinasjon av induksjonstopp, tepanyaki og gassbluss i kjøkkenøya fra Miele. Kjøkkenet er videre utstyrt med to helintegrert oppvaskmaskin fra Miele, nedfelt sort kum med sort armatur, og godt med lagringsplass i store skuffer og skap. Lave vindusbånd under overskapene gir naturlig lys og utsyn samtidig som veggplass utnyttes effektivt. Belysningen består av pendellamper over øya, samt skinnebaserte spotlights i sort utførelse, som gir både funksjonslys og stemningsbelysning. Gulvet er belagt med gjennomgående parkett i lys eik, som gir varme og kontrast til det mørke interiøret.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Totalt på- og ombygd i årene: 2014-2025.

Parkering

I integrert dobbel garasje, samt i egen gårdsplass.

Solforhold

Meget gode solforhold

Forsikringsselskap

If forsikring

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Det er varmekabler og varmemefolie i de fleste gulv. Åpen peis i stue. Bassenget oppvarmes med varmepumpe.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 12 500 000

Kommunale avgifter

Kr 31 023

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 5 128

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 789 172

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 156 686

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 429 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:

3101/98/429:

03.09.1948 - Dokumentnr: 1314 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2019 - Dokumentnr: 1445707 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Lødeng Emil

Fnr: 190177 36380

Hefter i ideell 8/25 av matrikkelenhet tilhørende:

Berge Solveig

Andre ikke tinglyste avtaler:

Ikke tinglyst avtale om kjøp av tilleggstomt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for ombygging av enebolig. Økning i bebygd areal på 4 kvm BYA datert 30.01.2025.

Det er gitt ferdigattest for følgende tiltak godkjent i byggetillatelse av 2.9.2016:

- etablering av et tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig (underetasje og 1. etg.)
- etablering av delvis overbygd terrasse
- fasadeendringer (endret størrelse og plassering på vinduer)
- bruksendring fra av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakene gir et samlet nytt bebygd areal (BYA) på 101,0m² og et bruksareal (BRA) på 107,9m².

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

Informasjon om lovlighet hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- I de fremlagte byggetegningene er det vist et vaskerom i et område som i dag benyttes som gang og garderobe. Det fremgår videre at det opprinnelig var planlagt et tørkerom der det nåværende vaskerommet er etablert.

- Det er fremvist ferdigattest etter søknad datert 4.6.2025. Ferdigattest er gitt for følgende tiltak godkjent i byggetillatelse av 2.9.2016: - etablering av et tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig (underetasje og 1. etg.) - etablering av delvis overbygd terrasse - fasadeendringer (endret størrelse og plassering på vinduer) - bruksendring fra av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

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

- Takhøyde i 1. etasje ble målt til 2,14m. (Skal opplyses om i NS 3600). Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er på eiendommen oppført et anneks som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2023/2035 med formål

bebyggelse og anlegg.

Tilliggende plan er G351 Schulzedalen. Se vedlagte plankart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

312 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

313 850 (Omkostninger totalt)

329 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

332 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 813 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 829 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 832 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 313 850

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 17900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

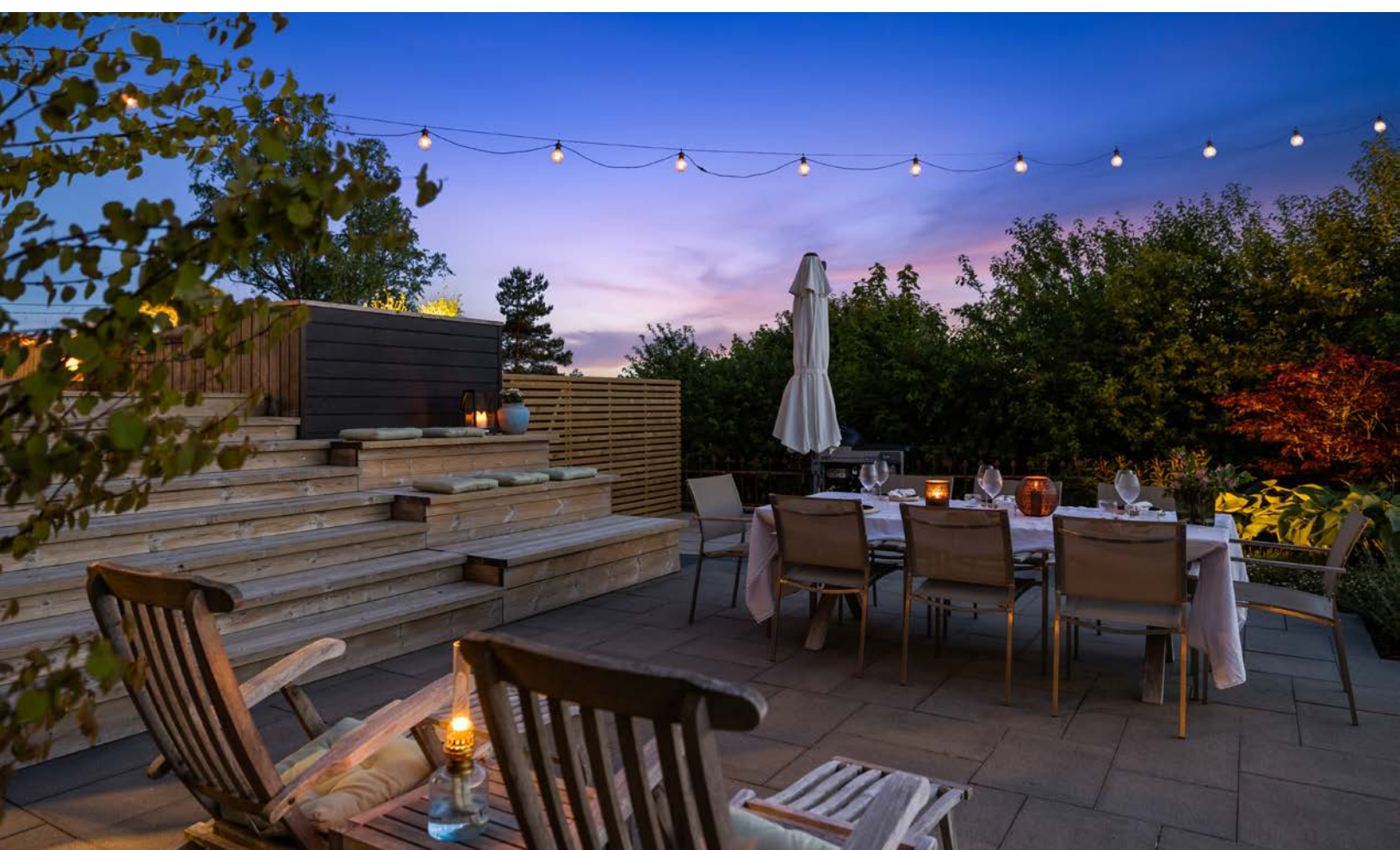
Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

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

Salgsoppgavedato

13.06.2025



























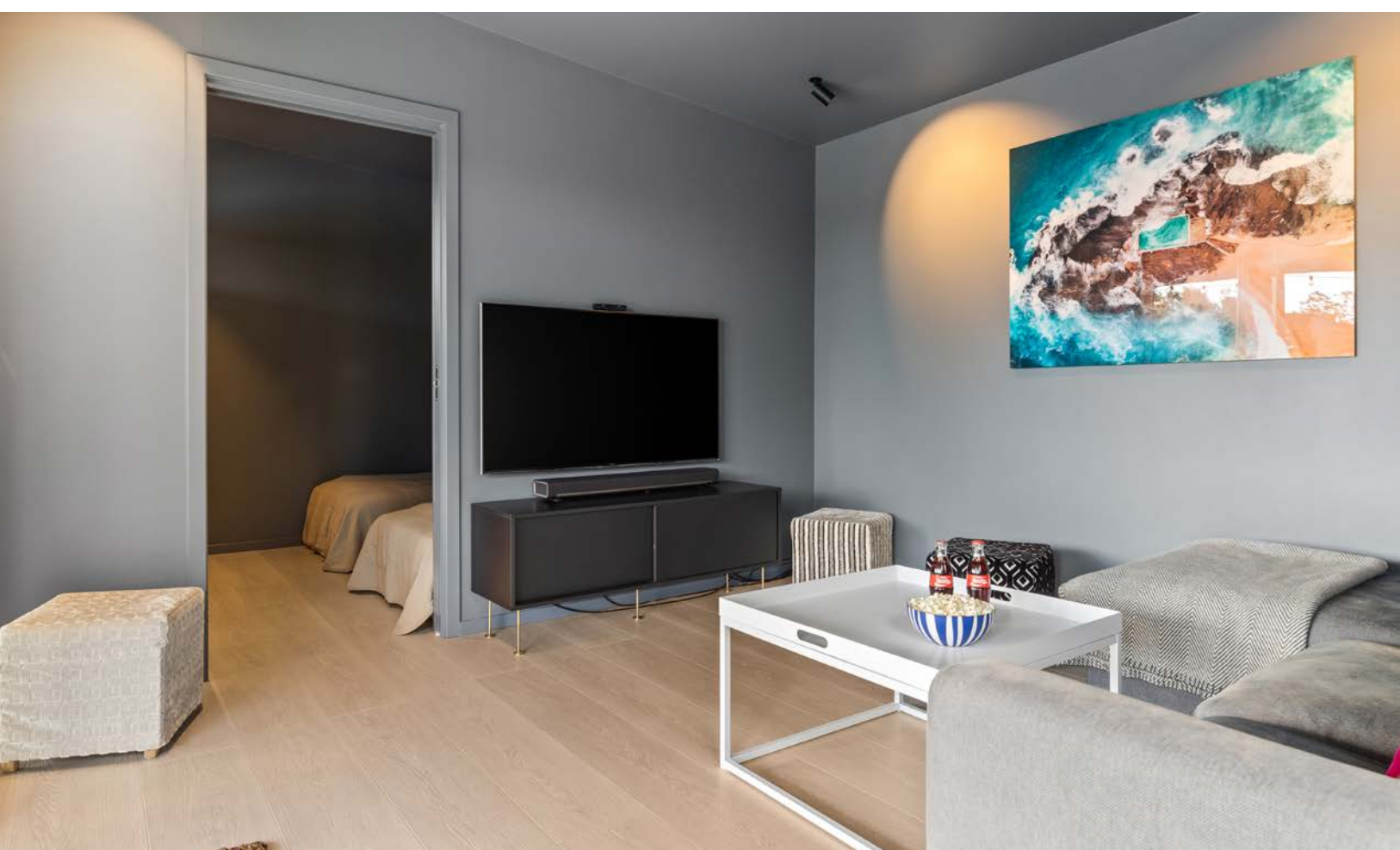




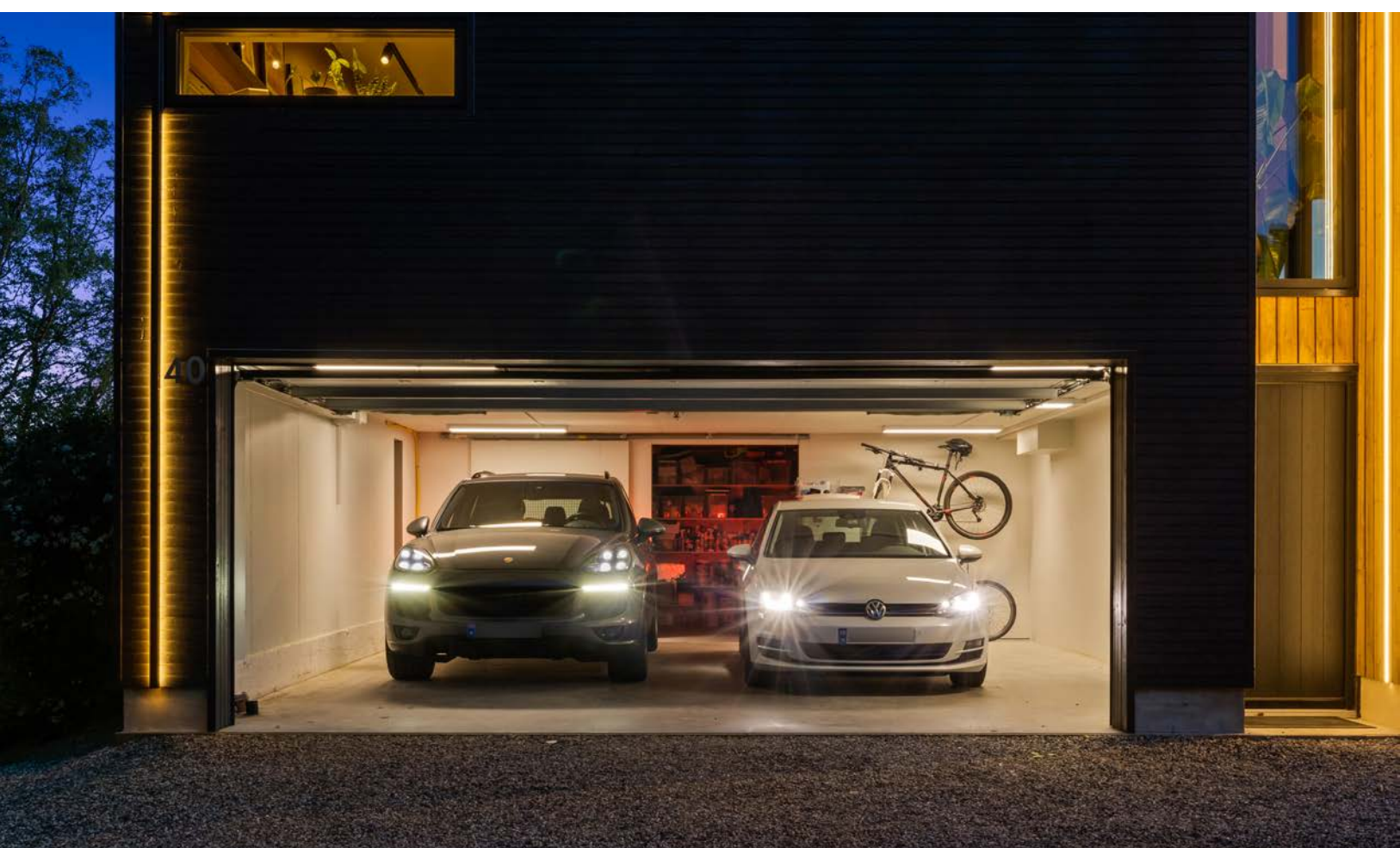


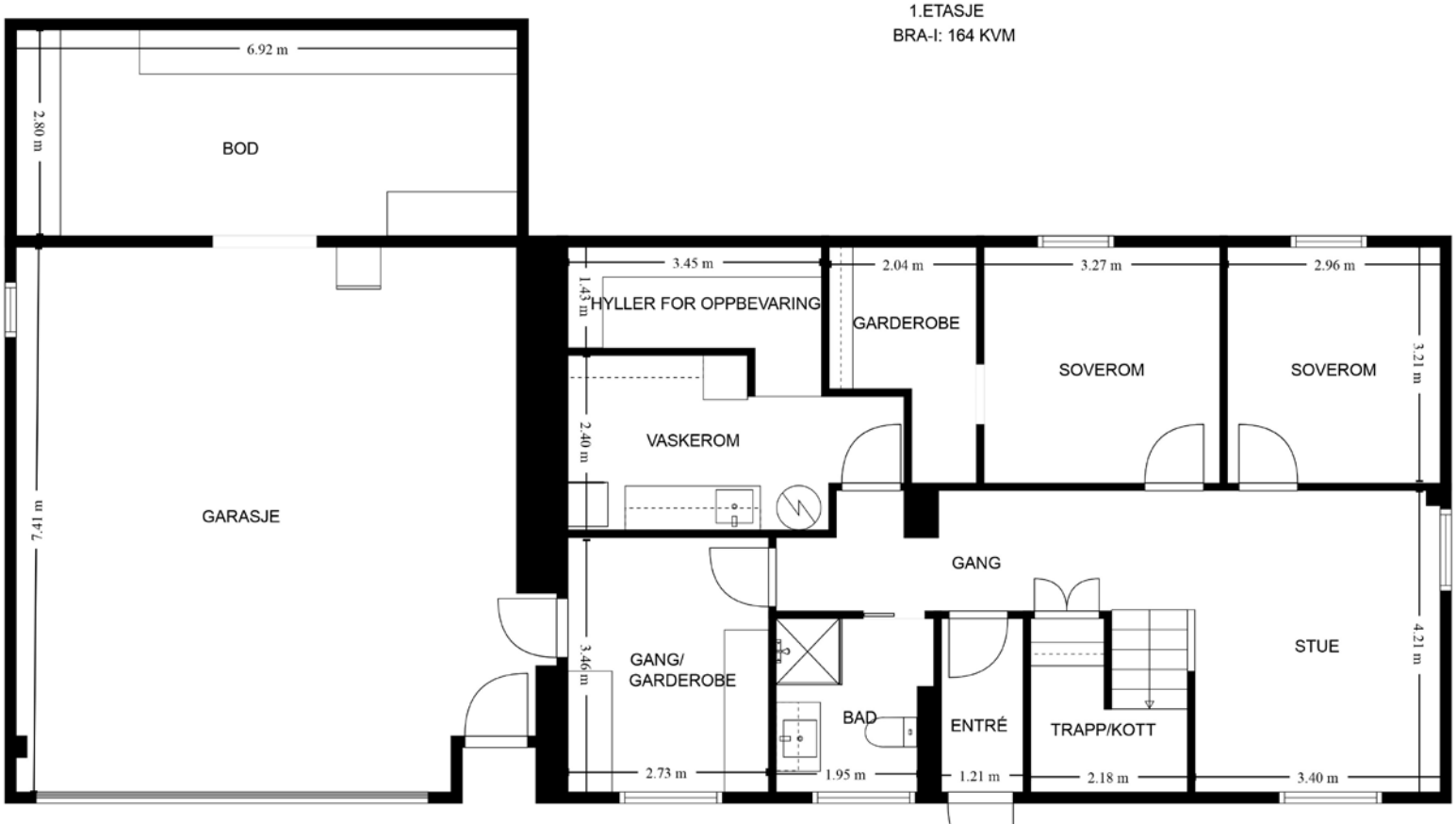




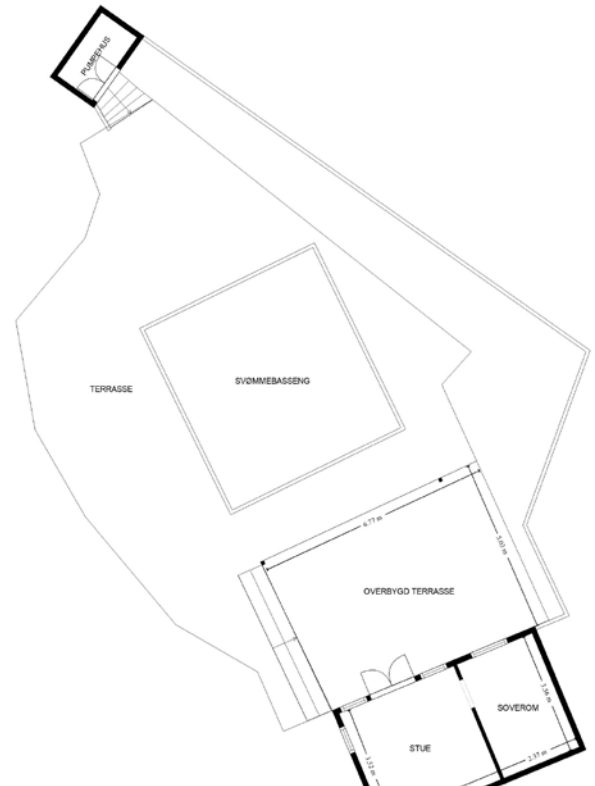
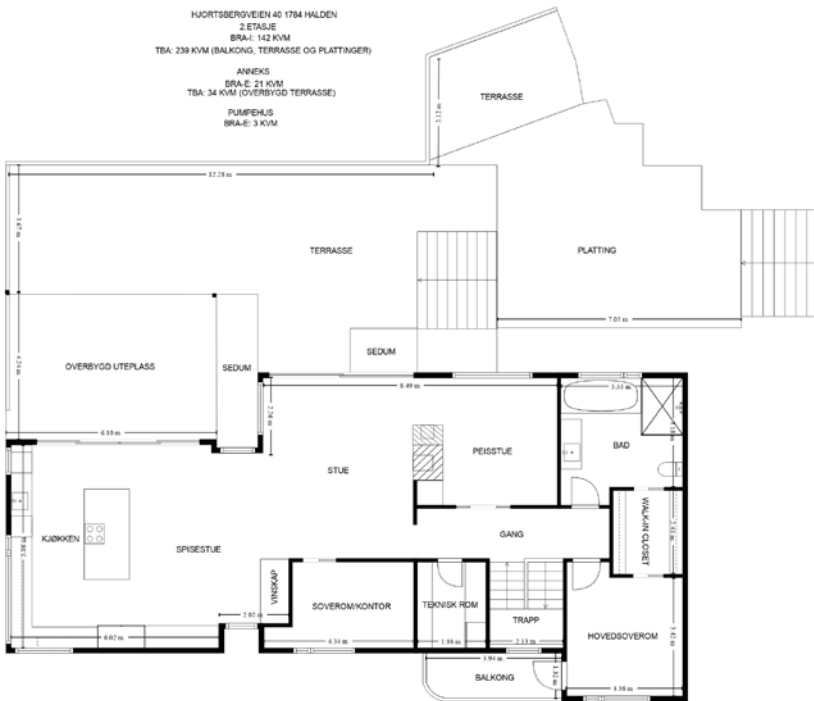








1.etasje - Amundsen takst og tilstandsanalyse



2.etasje - 1.etasje - Amundsen takst og tilstandsanalyse

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1743

Referansenummer: ID2038

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ble oppført i 1954, men er i hovedsak totalt oppgradert mellom 2014 og 2025 og holder generelt høy standard.

Boligen fremstår som gjennomgående oppgradert og velholdt, men det er registrert enkelte tekniske og bygningsmessige avvik.

Planløsning og rominndeling:

- 1. etasje (BRA-I: 164 m²): Entré, gang, bad, vaskerom, garderobe, stue, to soverom, samt integrert garasje og bod (totalt ca. 70 m²).
- 2. etasje (BRA-I: 142 m²): Stue/kjøkken, bad, teknisk rom, walk-in closet, hovedsoverom og kontor/soverom.

Utearealer, hagestue og terrasser:

- Overbygd terrasse: Ca. 34 m² med skyvedører mot hage og basseng.
- Terrasser balkong: Totalt ca. 239 m², med flisheller, impregnerte terrassebord og pergola med lamelltak.

Bygningsmessig tilstand:

- Grunnmur: Kompakt grunnmur i betong/lettklinker med utenpåliggende isolasjon (EPS/XPS).
- Yttervegger: Bindingsverk med trekledning, malt.
- Tak: Flatt tak og pyramidetak, tekket med asfaltbelegg og metallplater.
- Vinduer: 3-lags glass fra 2019 med screens.☐ Drenering: Oppgradert mellom 2019–2022, epoxy mellom fjell og mur enkelte steder.

Våtrom:

- Bad 2. etg.: Høy standard, påbegynt i 2019 og ferdigstilt i 2025. God dokumentasjon, men ikke FDV eller sjekklister. Sluk under badekar har kun visuell dokumentasjon.
- Bad 1. etg (2015): Bygget etter TEK10. Påvist fallavvik og bom i gulvflis.
- Vaskerom: Mangler godkjent tettesjikt og uavhengig kontroll – TG3.

Kjøkken (2019):

- Eksklusivt kjøkken med integrerte hvitevarer fra Gaggenau og Miele. Kjøkkenøy og benkeplater i stein. Mangler komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

- El-anlegg: Skjult anlegg, nytt sikringsskap (2019)
- Varmtvannsbereder: 300 liter, med waterguard og sluk.
- Oppvarming: Peis, varmekabler og varmemefolie.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon med aggregat i teknisk rom.
- Vann og avløp: Rør i rør (2014–2020), plast avløpsrør.

Tomt:

Eiendommen ligger på en opparbeidet og pent beplantet tomt i etablert boligområde. Tomten fremstår som velstelt og tilpasset byggets utforming og bruk, med god funksjonell inndeling av utearealer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær, samt flere terrasser og uteplasser i ulike nivåer. Det er etablert gangforbindelser i naturstein og tredekke mellom

hovedhus og tilhørende anneks/bassengområde. Flere plattinger og terrasseområder er etablert i impregner treverk og betongheller/fliser. En del av terrassearealet er overbygget med pergola og benyttes som sitte- og oppholdsplass. Det er oppført et frittliggende anneks med overbygget del i tilknytning til bassengområdet, samt en utebod og et pumpehus. Bassenget er nedsenket i terreng med omkringliggende platting. Tomten er delvis skjermet med beplantning og hekk, og gir gode uteoppholdsforhold med mulighet for både sol og skygge. Nivåforskjeller på tomten er utnyttet med terrassering og trappesatser. Adkomst til eiendommen skjer via gruset gårds plass med plass til biloppstilling. Det er tilkomst til boligens underetasje samt integrert garasje. Tomten er i hovedsak tilpasset privat bruk og gir gode bruks- og oppholdsarealer.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket er tekket med asfaltbasert takbelegg (takpapp), mens takkonstruksjonen over kjøkkendelen er utformet som et pyramidetak og tekket med falsede metallplater i aluminium.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra 2019 – 2025 Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende og stående trekledning fra 2019. Takkonstruksjonen er utført som et flatt tak, der tekniske gjennomføringer er ført opp over tak og avsluttes med helbeslått pipehatt samt avløpsluftung. Konstruksjonen er ventilert via luftespalter i raft.

Over kjøkkendelen er takkonstruksjonen utformet som et pyramidetak, der alle takflater heller inn mot et felles toppunkt.

* Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming. Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll fra innsiden eller utsiden. Det er fremlagt ferdigattest som dokumentasjon for at arbeider er utført iht. gjeldene forskrift. Boligen er utstyrt med malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass, i tillegg til en stort rundt vindu plassert i trappeløpet mellom etasjene, alle er datostemplet 2019. Vinduene fremstår i god teknisk stand uten synlige skader eller tegn til slitasje ved befarings tidspunktet.

*Det er i tillegg montert utvendige elektriske screens der det er behov for sol- og innsynsskjerming. Hovedinngangen er utstyrt med en moderne og solid ytterdør med stående trestruktur og vertikalt integrert glassfelt. Dør nummer to er en sort, slett ytterdør i trestruktur og elektronisk kodelås som gir adkomst til garasje. Fra garasje er det en brannør med elektronisk kodelås. Videre er boligen utstyrt med balkong og skyvedører i aluminium fra 2019. Skyvedørene som gir adkomst til uteområdet, og utført i en mørk aluminiumsramme med 3-lags energiglass. Dørene strekker seg fra gulv til tak og gir godt lysinnslipp samt en sømløs overgang mellom inne- og uterom. Konstruksjonen er utført med lav terskel og integrert karm for universell utforming og enkel adkomst.

Fra hovedsoverommet er det adkomst til en balkong, hvor døren er utført i samme materiale og stil som øvrige terrassedører i boligen. Eiendommen har et omfattende og gjennomført vestvendt

Beskrivelse av eiendommen

uteområde med flere nivåer og soner for opphold, rekreasjon og sosiale aktiviteter. Området er opparbeidet med en kombinasjon av trykkimpregnerte terrassebord, partier med flisheller, og beleggningsstein, diverse beplantning, sedum og gressplen, og fremstår som svært velholdt og designmessig gjennomtenkt.

Hovedterrassen er direkte tilknyttet boligen via store skyvedører og består av flisheller og trykkimpregnerte terrassebord. En integrert, moderne pergola i aluminium er etablert over sittegruppen, med elektrisk styrt lamelltak som gir mulighet for justerbar sol- og regnskjerming. Pergolaen gir både funksjon og arkitektonisk karakter til uteområdet, og det er etablert diskret integrert belysning i strukturen.

I nedre del av hagen er det etablert et unikt utendørs saltvannsbasseng med varmepumpe luft, skyvbart trekk bestående av treramme på hjul med pressening over. Opprinnelig gammel silo fra Saubrugs, alt annet oppgradert og bygget om mellom 2015-2025.

Bassenget er omkranset av trykkimpregnerte terrassebord med plass til solsenger og utemøbler. Det er installert pumpehus/teknisk rom i tilknytning, diskret plassert og tilpasset eiendommens stil.

Hagen er parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og integrerte plantekasser i treverk. Det er etablert brede steinlagte trapper og gangsoner som binder de ulike nivåene sammen på en funksjonell og estetisk måte.

Et frittstående annekst/uthus er plassert på tomten og benyttes som hagehus, oppholdsrom. Bygget har samme stil som hovedhuset og er visuelt godt integrert i helheten.

Uteområdet har et samlet bruksareal på 268 m². Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en balkong på 5 m², oppført i betongkonstruksjon, med smijernsrekkeverk og flislagt dekke.

*Balkongen er oppgradert i 2025 med nytt dekke

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens gulvoverflater er gjennomgående moderne og består i hovedsak av enstavs parkett som gir et helhetlig og stilrent uttrykk. I 1. etasje er det lagt fliser i entré og garderobe. Vegger og himling har malte gipsplater.

I himlingen er det montert lamper fra Bocci og Wever & Ducré, som del av et helhetlig og moderne belysningskonsept. Det benyttes overflatemonterte spotlights i sort og hvit utførelse, med et minimalistisk og stilrent design. Armaturene er strategisk plassert i utvalgte soner for å gi både funksjonell belysning og skape en behagelig atmosfære i rommene.

Hovedsoverommet og et av soverommene i 1. etasje har separate garderober.

*I 2. etasje er innbygd subwoofer fra Klipsch og lagt opp skjulte kasser i kjøkken, stue og bad for montering av høyttaler etter ønske, samt tomrør blindet med propp rundt tv og bak sofa i tv-stue. Boligen har et støpt betonggulv på grunn og etasjeskiller er utført med trebjelkelag og betongdekke.

2. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken med trebjelkelag i etasjeskille på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang og stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

*Det er utført passiv tiltak i form av balansert ventilasjon i kjeller. I stuen er det installert en isolert stålpipeline som er tilkoblet en moderne, plassbygd peis fra Brunner. Peisen har eget tilførselsrør for friskluft, noe som bidrar til effektiv forbrenning og bedre inneløst klima. Peisen er utformet som en frittstående konstruksjon og fungerer som et visuelt midtpunkt i rommet, samtidig som den avgrenser soner på en naturlig måte. Overflaten er behandlet med en slett finish med mikrosement eller puss.

Innsatsen er integrert og innrammet med sorte detaljer og luftespalter, noe som bidrar til et stramt og funksjonelt design. På siden er det innfelt en egen vednisje.

1. etasje ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. På vegger uten utlektet konstruksjon er det observert synlig fjell i dagen.

Det ble forsøkt å gjennomføre hulltaking fra soverommet for å kontrollere fuktforhold i konstruksjonen. På grunn av konstruksjonens oppbygging, med kompakt grunnmur og utenpåliggende isolasjon av type XPS eller EPS, lot det seg ikke å foreta fuktmåling i bunnsvill. Som alternativ metode ble det utført søk etter fukt på overflater med et Protimeter MMS2, uten at det ble registrert unormale verdier.

*Det tas likevel et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kunne oppdages uten destruktive inngrep. Boligen har en moderne, rettløpet trapp som forbinder etasjene på en stilren og funksjonell måte. Trappen er utført med trinn i parkett som harmonerer med boligens øvrige gulvmaterialer og interiørstil. Opptrinnene er tette.

Rekkeverket består av en lav (under 90cm), heldekkende brystning i samme farge som veggene.

Boligen har sorte, støydempende innerdører, bestående av både tradisjonelle slagdører og plassbesparende skyvedører. I 2. etasje er dørene spesialtilpasset den høye takhøyden. Mellom stue og gang i 2. etasje er det montert elegante smijernsdører med glassfelt, som gir et moderne og luftig preg samtidig som de definerer romsonene.

*Dørene ble montert i perioden 2019 – 2024

Boligen er utstyrt med et eksklusivt og romslig vinrom, plassert sentralt i oppholdsrommet med direkte nærhet til kjøkken. Skapet

Beskrivelse av eiendommen

har dobbel skyvedør i sort aluminiumsramme med sotfarget glass, og fremstår som et møbel i seg selv med høy visuell kvalitet.

Innvendig er skapet innredet med horisontale metallholdere for flaskelagring, tilpasset ulike flasketyper. Oppbevaringen gir god oversikt og enkel tilgang, samtidig som flaskene ligger stødig og riktig i forhold til lagring. Skapet er utstyrt med temperaturstyring i en sone.

Vinskapet har integrert belysning som fremhever både innhold og design, og gir en elegant effekt i rommet, særlig i kombinasjon med det øvrige interiøret.

Boligen har en tilknyttet garasje, fundamentert på støpt betongdekke direkte mot grunn. Innvendige vegger og himling er kledd med gipsplater. Bakerst i garasjen er det etablert et eget rom for oppbevaring. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport og har i tillegg separat adkomst via egen ytterdør.

*Garasje og bod har et samlet bruksareal på ca 70 m², og ble oppført i perioden 2016-2017

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 2. etasje er et romslig og stilrent hovedbad med moderne uttrykk og gjennomgående høy standard. Store, mørke fliser på gulv og vegger gir rommet et elegant og eksklusivt preg, godt balansert med innslag av naturlig lys fra vindu over badekaret.

Rommet er innredet med en minimalistisk baderomsinnredning i sort tre med heldekkende betongplate med integrert servant og blandebatteri. Over servanten henger et stort rundt speil med integrert LED-belysning.

Dusjsonen er avgrenset i nedsenket grube med sorte glassvegger i moderne industristil, og utstyrt med blandebatteri og hånddusj i sort matt utførelse. I tillegg har badet et innfelt og moderne badekar plassert under vindu, med tilhørende veggmontert armatur. Veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit.

Badet har elektrisk gulvvarme, balansert avtrekk og godt planlagt lyssetting.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble påbegynt i 2019, ferdigstilt i 2025. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekkliste på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon. Arbeider er utført av Byggmester Bjørn Larsen EFTF AS.

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningsystem bestående av overflatemonterte spotlights i sort utførelse. I tillegg er det integrert en LED-lyslinje langs én av bakveggene. Armaturene har et minimalistisk uttrykk og er strategisk plassert for å gi både funksjonell belysning og behagelig stemningslys."

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punktlasere. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 15 mm, mens området utenfor dusjen hadde et

lokalt fall på mellom 0 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 15 mm.

Våtrommet har en slukrenne fra Purus i dusjsonen og et sluk under badekaret uten tilkomst. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran ved slukrenne og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

*Sluket under badekaret lot seg ikke inspisere visuelt ved befaring, men fremlagt bildedokumentasjon viser at membran er etablert og korrekt utført. Det er lagt silikon rundt en løs flis som ved behov kan fjernes for å få tilgang. Det anbefales likevel å etablere en mer permanent og brukervennlig løsning for inspeksjon og rengjøring av sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit, dusjvegger/-hjørne og innebygd badekar.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Nytt bad (under 5 år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

Bad

Badet i 1. etasje er moderne og plassutnyttende, med en stilren og funksjonell utforming. Gulvet er belagt med mørke, sekskantede fliser som gir karakter og kontrast til de lyse, store veggflisene.

Rommet er innredet med vegghengt toalett med innbygd susterne, og en moderne servantinnredning med mørke fronter og heldekkende servant med tilhørende blandebatteri. Over servanten er det vegghengt speil med avlastningshylle og punkt-belysning, noe som gir både praktisk lys og dekorativ effekt.

Dusjsonen er adskilt i nedsenket grube med innfellbare glassdører og utstyrt med dusjarmatur i moderne design, samt innfelt hylle for oppbevaring. Badet er videre utstyrt med sort, veggmontert håndkleetørker og integrert nisje over toalett.

Vinduet er dypt inntrukket med bred karm og plisségardin, og gir godt med dagslys.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekkliste på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon.

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningsystem bestående av overflatemonterte spotlights i hvit utførelse.

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punktlasere. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 5 mm, mens området utenfor dusjen hadde et lokalt fall på mellom 4 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 40 mm.

Våtrommet har et hjørnesluk i stål fra 2015. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

Beskrivelse av eiendommen

og dusjvegger/-hjørne.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Vaskerommet i kjelleren er romslig og godt tilrettelagt for daglig bruk, med moderne innredning og funksjonell planløsning. Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Langs den ene veggen er det montert heldekkende baderomsinnredning med hvite slette fronter og integrert stålkum. Over benkeplaten er det god skapplass til oppbevaring, og overskapene er trukket helt opp mot himling for maksimal utnyttelse av høyden.

Vaskemaskin og tørketrommel er praktisk plassert i søyleløsning, med ergonomisk betjeningshøyde og plassbesparende utforming. I tillegg finnes det opphengsmuligheter for klær og et høyskap som gir ytterligere lagringskapasitet.

*Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til et våtrom pga manglende godkjent tettesjikt. Ved etablering var det krav om uavhengig kontroll. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter at slik kontroll er gjennomført.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og påkostet, med rene linjer og helhetlig design. Løsningen er planlagt med fokus på både estetikk og praktisk bruk, og kjøkkenet utgjør et naturlig midtpunkt i boligen.

Innredningen består av mørke grå/brun/bronsje), slette fronter uten synlige håndtak, hvor underskap har glassfronter, kombinert med benkeplater i stein med underlimt vask og integrerte hvitevarer. Et stort, sentralt plassert kjøkkenøy gir både rikelig med arbeidsflate og sitteplasser.

Langs ytterveggene er kjøkkenet utstyrt med eget vinrom, bredt kjøleskap fra Miele, innebygde stekeovn, vakumeringskuff og dampovn fra Gaggenau. I tillegg er det innfelt en kombinasjon av induksjonstopp, tepanyaki og gassbluss i kjøkkenøya fra Miele.

Kjøkkenet er videre utstyrt med to helintegrert oppvaskmaskin fra Miele, nedfelt sort kum med sort armatur, og godt med lagringsplass i store skuffer og skap. Lave vindusbånd under overskapene gir naturlig lys og utsyn samtidig som veggplass utnyttes effektivt.

Belysningen består av pendellamper over øya, samt skinnbaserte spotlights i sort utførelse, som gir både funksjonslys og stemningsbelysning. Gulvet er belagt med gjennomgående parkett i lys eik, som gir varme og kontrast til det mørke interiøret.

2 stk kjøkkenventilatorer fra Miele er integrert i platetoppen. Eier opplyser om at det er avtrekk ut, ikke kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i walk-in closet på soverom i 2.etasje og i garderobe 1.etasje. Stoppekran er plassert på vaskerom i 1.etasje.

*Vannrør i hele 1.etasje ble byttet ut 2014-2016, 2 etg. 2019-2020. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover. Boligen har avløpsrør av plast fra perioden 2014- 2019, hvor luftingen av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Leiligheten er tilknyttet balanserte ventilasjonsanlegg, hvor ventilasjonsagregat er plassert på teknisk rom. Boligens oppvarming skjer via en åpen peis samt en kombinasjon av varmekabler og varmefolie, med unntak av gang i 2. etasje og teknisk rom, hvor det ikke er etablert varme i gulv. I 1. etasje strekker varmekablene seg fra vaskerommet og inn i deler av walk-in -closet tilknyttet soverommet. En ca. 300 liters varmtvannsbereder, plassert på vaskerom i 1.etasje og er tilkoblet waterguard i tillegg til at det er sluk i rommet. Sikringsskap med automatsikringer fra 2019, plassert i teknisk rom 2. etg. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 34

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I de fremlagte byggetegningene er det vist et vaskerom i et område som i dag benyttes som gang og garderobe. Det fremgår videre at det opprinnelig var planlagt et tørkerom der det nåværende vaskerommet er etablert.

Det er fremvist ferdigattest etter søknad datert 4.6.2025.

Ferdigattest er gitt for følgende tiltak godkjent i byggetillatelse av 2.9.2016:

- etablering av et tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig (underetasje og 1. etg.)
- etablering av delvis overbygd terrasse
- fasadeendringer (endret størrelse og plassering på vinduer)
- bruksendring fra av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

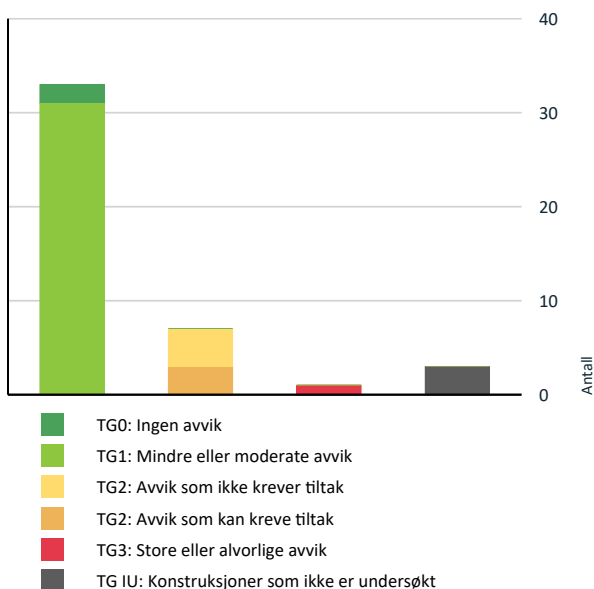
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

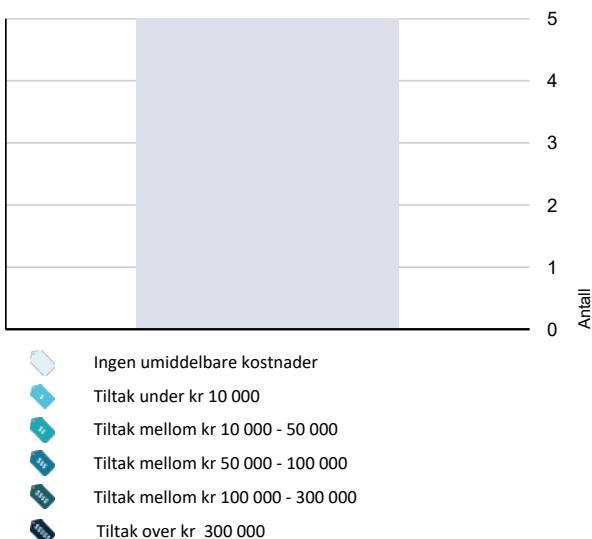
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under. Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under. Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Boligen er oppgradert i perioden mellom 2014 – 2025
2025	Utendørs saltvannsbasseng	Utendørs saltvannsbasseng med varmepumpe luft, skyvbart trekk bestående av teramme på hjul med pressening over. Opprinnelig gammel silo fra Saubruks, alt annet oppgradert og bygget om mellom 2015-2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med asfaltbasert takbelegg (takpapp), mens takkonstruksjonen over kjøkkendelen er utformet som et pyramidetak og tekket med falsede metallplater i aluminium.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra 2019 – 2025

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende og stående trekledning fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som et flatt tak, der tekniske gjennomføringer er ført opp over tak og avsluttes med helbeslått pipehatt samt avløpsluftung. Konstruksjonen er ventilert via luftespalter i raft. Over kjøkkendelen er takkonstruksjonen utformet som et pyramidetak, der alle takflater heller inn mot et felles toppunkt.

* Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming. Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll fra insiden eller utsiden. Det er fremlagt ferdigattest som dokumentasjon for at arbeider er utført ihht. gjeldene forskrift.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass, i tillegg til en stort rundt vindu plassert i trappeløpet mellom etasjene, alle er datostemplet 2019. Vinduene fremstår i god teknisk stand uten synlige skader eller tegn til slitasje ved befaringstidspunktet.

*Det er i tillegg montert utvendige elektriske screens der det er behov for sol- og innsynsskjermer.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting rundt vinduene, hvor det mangler vannbrettbeslag i underkant. Beslaget er utelatt med hensyn til boligens arkitektoniske uttrykk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må gjennomføres dersom avviket skal lukkes. Det presiseres likevel at denne byggemåten har vært benyttet i en årrekke uten nødvendigvis å medføre problemer. I henhold til preaksepterte løsninger i byggt teknisk forskrift skal det imidlertid monteres beslag i overgangen mellom vannbrett og vindu.

TG 1 Dører

Hovedinngangen er utstyrt med en moderne og solid ytterdør med stående trestruktur og vertikalt integrert glassfelt. Dør nummer to er en sort, slett ytterdør i trestruktur og elektronisk kodelås som gir adgang til garasje.

Fra garasje er det en brannør med elektronisk kodelås. Videre er boligen utstyrt med balkong og skyvedører i aluminium fra 2019. Skyvedørene som gir adgang til uteområdet, og utført i en mørk aluminiumsramme med 3-lags energiglass. Dørene strekker seg fra gulv til tak og gir godt lysinnslipp samt en sømløs overgang mellom inne- og uterom. Konstruksjonen er utført med lav terskel og integrert karm for universell utforming og enkel adgang.

Fra hovedsoverrommet er det adgang til en balkong, hvor døren er utført i samme materiale og stil som øvrige terrassedører i boligen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har et omfattende og gjennomført vestvendt uteområde med flere nivåer og soner for opphold, rekreasjon og sosiale aktiviteter. Området er opparbeidet med en kombinasjon av trykimpregnerte terrassebord, partier med flisheller, og beleggningsstein, diverse beplantning, sedum og gressplen, og fremstår som svært velholdt og designmessig gjennomtenkt.

Hovedterrassen er direkte tilknyttet boligen via store skyvedører og består av flisheller og trykimpregnerte terrassebord. En integrert, moderne pergola i aluminium er etablert over sittegruppen, med elektrisk styrt lamelltak som gir mulighet for justerbar sol- og regnskjerming. Pergolaen gir både funksjon og arkitektonisk karakter til uteområdet, og det er etablert diskret integrert belysning i strukturen.

I nedre del av hagen er det etablert et unikt utendørs saltvannsbasseng med varmepumpe luft, skyvbart trekk bestående av treramme på hjul med pressening over. Opprinnelig gammel silo fra Saubrugs, alt annet oppgradert og bygget om mellom 2015-2025.

Bassenget er omkranset av trykimpregnerte terrassebord med plass til solsenger og utemøbler. Det er installert pumpehus/teknisk rom i tilknytning, diskret plassert og tilpasset eiendommens stil.

Hagen er parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og integrerte plantekasser i treverk. Det er etablert brede steinlagte trapper og gangsoner som binder de ulike nivåene sammen på en funksjonell og estetisk måte.

Et frittstående annekset/uthus er plassert på tomten og benyttes som hagehus, oppholdsrom. Bygget har samme stil som hovedhuset og er visuelt godt

Tilstandsrapport

integret i helheten.

Uteområdet har et samlet bruksareal på 268 m².

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkets høyde på balkong ble målt til ca 97,5 cm.

Resterende rekkverk er på ca 96,2 cm, i tillegg 4-5 cm glipp under stort sett hele veien. Akkurat inn mot husvegg i begge ender er det i liten lengde par cm lavere

I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Uteområdet mangler rekkverk på flere steder hvor dette kreves. I henhold til gjeldende regelverk skal områder med høydeforskjell på 0,5 meter eller mer til terreng eller underliggende plan sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør monteres for å sikre mot fall. Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt på områder med høydeforskjell over 0,5 m

TG 2 Balkong

Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en balkong på 5 m², oppført i betongkonstruksjon, med smijernsrekkverk og flislagt dekke.

*Balkongen er oppgradert i 2025 med nytt dekke

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk måles til ca 97,5 cm, men dagens krav skal være minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligens gulvoverflater er gjennomgående moderne og består i hovedsak av enstavs parkett som gir et helhetlig og stilrent uttrykk. I 1. etasje er det lagt fliser i entré og garderobe. Vegger og himling har malte gipsplater.

I himlingen er det montert lamper fra Bocci og Wever & Ducré, som del av et helhetlig og moderne belysningskonsept. Det benyttes overflatemonterte spotlights i sort og hvit utførelse, med et minimalistisk og stilrent design. Armaturene er strategisk plassert i utvalgte soner for å gi både funksjonell belysning og skape en behagelig atmosfære i rommene.

Hovedsoverommet og et av soverommene i 1. etasje har separate garderober.

*I 2. etasje er innbygd subwoofer fra Klipsch og lagt opp skjulte kasser i kjøkken, stue og bad for montering av høyttaler etter ønske, samt tomrør blindet med propp rundt tv og bak sofa i tv-stue.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn og etasjeskiller er utført med trebjelkelag og betongdekke.

2. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken med trebjelkelag i etasjeskille på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang og stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

*Det er utført passiv tiltak i form av balansert ventilasjon i kjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

I stuen er det installert en isolert stålpipes som er tilkoblet en moderne, plassbygd peis fra Brunner. Peisen har eget tilførselsrør for friskluft, noe som bidrar til effektiv forbrenning og bedre innelima. Peisen er utformet som en frittstående konstruksjon og fungerer som et visuelt midtpunkt i rommet, samtidig som den avgrenser soner på en naturlig måte. Overflaten er behandlet med en slett finish med mikrosement eller puss.

Innsatsen er integrert og innrammet med sorte detaljer og luftespalter, noe som bidrar til et stramt og funksjonelt design. På siden er det innfelt en egen vednisje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

1. etasje ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. På vegger uten utlektet konstruksjon er det observert synlig fjell i dagen.

Det ble forsøkt å gjennomføre hulltaking fra soverommet for å kontrollere fuktforhold i konstruksjonen. På grunn av konstruksjonens oppbygging, med kompakt grunnmur og utenpåliggende isolasjon av type XPS eller EPS, lot det seg ikke å foreta fuktmåling i bunnsvill. Som alternativ metode ble det utført søk etter fukt på overflater med et Protimeter MMS2, uten at det ble registrert unormale verdier.

*Det tas likevel et spesifikt forbehold om skjulte skader som ikke kunne oppdages uten destruktive inngrep.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en moderne, rettløpet trapp som forbinder etasjene på en stilren og funksjonell måte. Trappen er utført med trinn i parkett som harmonerer med boligens øvrige gulvmaterialer og interiørstil. Opptrinnene er tette.

Rekkverket består av en lav (under 90cm), heldekkende brystning i samme farge som veggene.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Boligen har sorte, støydempende innerdører, bestående av både tradisjonelle slagdører og plassbesparende skyvedører. I 2. etasje er dørene spesialtilpasset den høye takhøyden. Mellom stue og gang i 2. etasje er det montert elegante smijernsdører med glassfelt, som gir et moderne og luftig preg samtidig som de definerer romsonene.

*Dørene ble montert i perioden 2019 – 2024

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Vinrom

Boligen er utstyrt med et eksklusivt og romslig vinrom, plassert sentralt i oppholdsrommet med direkte nærhet til kjøkken. Skapet har dobbel skyvedør i sort aluminiumsramme med sotfarget glass, og fremstår som et møbel i seg selv med høy visuell kvalitet.

Innvendig er skapet innredet med horisontale metallholdere for flaskelagring, tilpasset ulike flasketyper. Oppbevaringen gir god oversikt og enkel tilgang, samtidig som flaskene ligger stødig og riktig i forhold til lagring. Skapet er utstyrt med temperaturstyring i en sone.

Vinskapet har integrert belysning som fremhever både innhold og design, og gir en elegant effekt i rommet, særlig i kombinasjon med det øvrige interiøret.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Garasje

Boligen har en tilknyttet garasje, fundamentert på støpt betongdekke direkte mot grunn. Innvendige vegger og himling er kledd med gipsplater. Bakerst i garasjen er det etablert et eget rom for oppbevaring. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport og har i tillegg separat adkomst via egen ytterdør.

*Garasje og bod har et samlet bruksareal på ca 70 m², og ble oppført i perioden 2016-2017

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje er et romslig og stilrent hovedbad med moderne uttrykk og gjennomgående høy standard. Store, mørke fliser på gulv og vegger gir rommet et elegant og eksklusivt preg, godt balansert med innslag av naturlig lys fra vindu over badekaret.

Rommet er innredet med en minimalistisk baderomsinnredning i sort tre med heldekkende betongplate med integrert servant og blandebatteri. Over servanten henger et stort rundt speil med integrert LED-belysning.

Dusjsonen er avgrenset i nedsenket grube med sorte glassvegger i moderne industristil, og utstyrt med blandebatteri og hånddusj i sort matt utførelse. I tillegg har badet et innfelt og moderne badekar plassert under vindu, med tilhørende veggmontert armatur. Veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit.

Badet har elektrisk gulvvarme, balansert avtrekk og godt planlagt lyssetting.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble påbegynt i 2019, ferdigstilt i 2025. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekklister på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon. Arbeider er utført av Byggmester Bjørn Larsen EFTF AS.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningssystem bestående av overflatemonterte spotlights i sort utførelse. I tillegg er det integrert en LED-lyslinje langs én av bakveggene. Armaturene har et minimalistisk uttrykk og er strategisk plassert for å gi både funksjonell belysning og behagelig stemningslys."

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 15 mm, mens området utenfor dusjen hadde et lokalt fall på mellom 0 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 15 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har en slukrenne fra Purus i dusjsonen og et sluk under badekaret uten tilkomst. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran ved slukrenne og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

*Sluket under badekaret lot seg ikke inspisere visuelt ved befaring, men fremlagt bildedokumentasjon viser at membran er etablert og korrekt utført. Det er lagt silikon rundt en løs flis som ved behov kan fjernes for å få tilgang. Det anbefales likevel å etablere en mer permanent og brukervennlig løsning for inspeksjon og rengjøring av sluket.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget spylefunksjon og fjernstyring fra Geberit, dusjvegger/-hjørne og innebygd badekar.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt bad (under 5år) og hulltaking har ikke blitt utført. I henhold til forskriftene til avhendingsloven kan hulltaking utelates dersom våtrommet er utstyrt med et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er moderne og plassutnyttende, med en stilren og funksjonell utforming. Gulvet er belagt med mørke, sekskantede fliser som gir karakter og kontrast til de lyse, store veggflisene.

Rommet er innredet med vegghengt toalett med innbygd susterne, og en moderne servantinnredning med mørke fronter og heldekkende servant med tilhørende blandebatteri. Over servanten er det vegghengt speil med avlastningshylle og punktbelysning, noe som gir både praktisk lys og dekorativ effekt.

Dusjsonen er adskilt i nedsenket grube med innfellbare glassdører og utstyrt med dusjarmatur i moderne design, samt innfelt hylle for oppbevaring. Badet er videre utstyrt med sort, veggmontert håndklettørker og integrert nisje over toalett.

Vinduet er dypt inntrukket med bred karm og plisségardin, og gir godt med dagslys.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførte arbeider, men ikke sjekkliste på membranarbeider eller FDV-dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med store fliser i en gjennomført stil, og himlingen er utstyrt med et moderne belysningssystem bestående av overflatemonterte

Tilstandsrapport

spotlights i hvit utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med store fliser og har elektriske varmekabler. Det ble gjennomført kontroll av fallforholdene på våtrommet ved bruk av punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. I dusjsonen ble det målt et fall på 5 mm, mens området utenfor dusjen hadde et lokalt fall på mellom 4 og 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 40 mm.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kravene til fallforhold etter TEK10:

I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk.

Dersom dusjsonen er nedsenket, må den fortsatt ha et lokalt fall minimum 10 mm som sikrer at vann ledes effektivt til sluket. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk.

Det er registrert bomlyd i den siste flisen mot sluket, noe som tyder på mangelfull vedheft mellom flisen og underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et hjørnesluk i stål fra 2015. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i kjelleren er romslig og godt tilrettelagt for daglig bruk, med moderne innredning og funksjonell planløsning. Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Langs den ene vegg er det montert heldekkende baderomsinnredning med hvite slette fronter og integrert stålkum. Over benkeplaten er det god skaplass til oppbevaring, og overskapene er trukket helt opp mot himling for maksimal utnyttelse av høyden.

Vaskemaskin og tørketrommel er praktisk plassert i søyleløsning, med ergonomisk betjeningshøyde og plassbesparende utforming. I tillegg finnes det opphengsmuligheter for klær og et høyskap som gir ytterligere lagringskapasitet.

*Vaskerommet tilfredsstiller ikke kravene til et våtrom pga manglende godkjent tettesjikt. Ved etablering var det krav om uavhengig kontroll. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter at slik kontroll er gjennomført.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i påviste forhold er det satt en TG3 på hele konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er tilknyttet Waterguard, som automatisk stenger vanntilførselen til hele boligen ved eventuell lekkasje. Dette reduserer risikoen for vannskader. For at konstruksjonen skal få en TG1 eller 2 må det oppgraderes ihht. gjeldene forskriftskrav

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og påkostet, med rene linjer og helhetlig design. Løsningen er planlagt med fokus på både estetikk og praktisk bruk, og kjøkkenet utgjør et naturlig midtpunkt i boligen.

Innredningen består av mørke grå/brun/bronsje), slette fronter uten synlige håndtak, hvor underskap har glassfronter, kombinert med benkeplater i stein med underlimt vask og integrerte hvitevarer. Et stort, sentralt plassert kjøkkenøy gir både rikelig med arbeidsflate og sitteplasser.

Langs ytterveggene er kjøkkenet utstyrt med eget vinrom, bredt kjøleskap fra Miele, innebygde stekeovn, vakumeringsskuff og dampovn fra Gaggenau. I tillegg er det innfelt en kombinasjon av induksjonstopp, tepanyaki og gassbluss i kjøkkenøya fra Miele.

Kjøkkenet er videre utstyrt med to helintegrert oppvaskmaskin fra Miele, nedfelt sort kum med sort armatur, og godt med lagringsplass i store skuffer og skap. Lave vindusbånd under overskapene gir naturlig lys og utsyn samtidig som veggplass utnyttes effektivt.

Belysningen består av pendellamper over øya, samt skinnebaserte spotlights i sort utførelse, som gir både funksjonslys og stemningsbelysning. Gulvet er belagt med gjennomgående parkett i lys eik, som gir varme og kontrast til det mørke interiøret.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

2 stk kjøkkenventilatorer fra Miele er integrert i platetoppen. Eier opplyser om at det er avtrekk ut, ikke kullfilter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast (rør i rør) med fordelskap i walk-in closet på soverom i 2. etasje og i garderobe 1. etasje. Stoppekran er plassert på vaskerom i 1. etasje.

*Vannrør i hele 1. etasje ble byttet ut 2014-2016, 2 etg. 2019-2020. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast fra perioden 2014- 2019, hvor luftingen av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet balanserte ventilasjonsanlegg, hvor ventilasjonsagregat er plassert på teknisk rom.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG IU Varmesentral

Boligens oppvarming skjer via en åpen peis samt en kombinasjon av varmekabler og varmefolie, med unntak av gang i 2. etasje og teknisk rom, hvor det ikke er etablert varme i gulv. I 1. etasje strekker varmekablene seg fra vaskerommet og inn i deler av walk-in-closet tilknyttet soverommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 1 Varmtvannstank

En ca. 300 liters varmtvannsbereider, plassert på vaskerom i 1. etasje og er tilkoblet waterguard i tillegg til at det er sluk i rommet.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2019, plassert i teknisk rom 2. etg. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 34

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014 Eier har bekreftet at hele det elektriske anlegget er total rehabilitert i perioden 2014-2025

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Alt nytt mellom 2014-2025. Deler av lys og varmekabler kan styres fra app. Nytt sikringsskap i 2 etg fra 2019. Ny stikkledning inn til hus i forbindelse med ombygging 2019.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

🕒 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra perioden 2019 – 2022

*Eier opplyser om at det er påført epoxy mellom fjell og grunnmur.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

🕒 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert på betongsåle og har en kompakt grunnmur oppført i betong og/eller lettklinkerblokker.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

🕒 TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er tilpasset byggets utforming og bruk i ulike platåer.

*Terreng rundt boligen har enkelte områder med begrenset fall bort fra grunnmuren. Grunnmursplast er lagt ut der det har vært naturlig ut fra terrengets utforming, for å lede vannet vekk fra bygningen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

🕒 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Oppbevaring

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført en frittstående, uisolert bod med et areal på cirka 12 m². Bodene er fundamentert på punktfundamenter og oppført med bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig trekledning. Bygget har et moderne uttrykk med sortmalt fasade og fremstår som godt tilpasset hovedbebyggelsen. Takkonstruksjonen er utført som pulttak og tekket med takpapp. Inngangspartiet har trappetrinn og platting, og døren er utstyrt med vindusfelt som gir noe naturlig lysinnslipp. Innvendig er boden kledd med platebeslåtte vegger og har terrassebord som gulvdekke. Bygget er plassert diskret inn mot tomtegrensen og er godt skjermet av tett vegetasjon og hekk. Bodene benyttes som praktisk lagringsplass for hageredskaper og annet sesongbasert utstyr.

*Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik.

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



Anneks



Anvendelse

Oppholdsrom

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset ble bygget i 2019 med et bruksareal på 21 m², og er oppført med bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig trekledning.

Bygget har et moderne uttrykk med sortmalt fasade og fremstår som godt tilpasset hovedbebyggelsen. Takkonstruksjonen er utført som pulttak og tekket med takpapp. Bygget fremstår som et selvstendig, enkelt isolert bygg, og består av stue/oppholdsrom og ett soverom. Utformingen er stilren, med mørkbeiset utvendig kledning, store vindusflater og dobbel skyvedør med 2-lags glass ut mot overbygd terrasse og hage.

Innvendig er annekset innredet med malte slette overflater, vinylgulv og belysning i himling. Rommene har enkel standard, men fremstår lyse og funksjonelle. Det er lagt til rette for opphold, og bruken er i dag som tilleggsareal for gjester eller fritidsbruk.

Annekset er oppført i tilknytning til terrasser og svømmebasseng, og har en attraktiv plassering i hagen. Det fremstår som godt vedlikeholdt.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

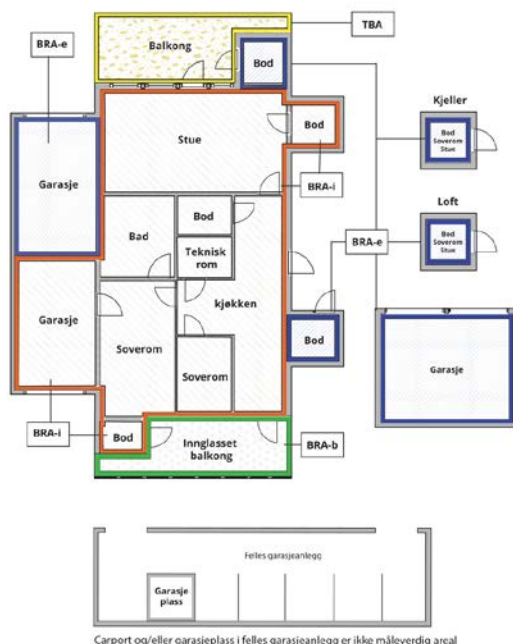
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	142			142	239
1.etasje	164			164	
SUM	306				239
SUM BRA	306				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Peisstue, Gang, Teknisk rom, Bad, Walk-in closet, Hovedsoverom, Soverom/kontor, Stue/kjøkken		
1.etasje	Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Garderobe, Garasje, 2 Soverom, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I de fremlagte byggetegningene er det vist et vaskerom i et område som i dag benyttes som gang og garderobe. Det fremgår videre at det opprinnelig var planlagt et tørkerom der det nåværende vaskerommet er etablert.

Det er fremvist ferdigattest etter søknad datert 4.6.2025.

Ferdigattest er gitt for følgende tiltak godkjent i byggetillatelse av 2.9.2016:

- etablering av et tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig (underetasje og 1. etg.)
- etablering av delvis overbygd terrasse
- fasadeendringer (endret størrelse og plassering på vinduer)
- bruksendring fra av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i 1.etasje ble målt til 2,14m. (Skal opplyses om i NS 3600). Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	34
SUM		21			34
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er på eiendommen oppført en bod som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger. Tiltaket kan være søknadspliktige, avhengig av størrelse, plassering og bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	226	80
Bod	0	12
Anneks	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	429		0	1359.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjortsbergveien 40

Hjemmelshaver

Lødeng Emil, Berge Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hjortsbergveien 40 ligger i et etablert og rolig boligområde på Hjortsberg, nordvest for Halden sentrum. Området er attraktivt for både barnefamilier og voksne i ulike livsfaser, med kort vei til det meste av daglige behov. Nabolaget består hovedsakelig av lav bebyggelse som eneboliger og rekkehus, omgitt av grønne uteområder og stille boliggate. Beliggenheten gir en god kombinasjon av rolig bomiljø og nærhet til sentrum med gode kommunikasjonsmuligheter. Det er gangavstand til flere skoler og barnehager i området, som Hjortsberg, Os og Gimle barneskoler samt Strupe og Rødsberg ungdomsskoler. Halden videregående skole ligger også i nærheten. I tillegg finnes dagligvarebutikker, lekeplasser og fritidstilbud i umiddelbar nærhet, og området byr på enkel tilgang til turstier og grøntarealer – ideelt for dem som ønsker å benytte seg aktivt av nærmiljøet. Halden sentrum er lett tilgjengelig med bil, buss eller til fots (ca. 20 minutters gange), og tilbyr et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud. Her finner man også Fredriksten festning – et kjent landemerke og populært rekreasjonsområde. For pendlere gir Halden togstasjon gode forbindelser både mot Oslo og Sverige.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en opparbeidet og pent beplantet tomt i etablert boligområde. Tomten fremstår som velstelt og tilpasset byggets utforming og bruk, med god funksjonell inndeling av utearealer. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og trær, samt flere terrasser og uteplasser i ulike nivåer. Det er etablert gangforbindelser i naturstein og tredekke mellom hovedhus og tilhørende anneks/bassengområde. Flere plattinger og terrasseområder er etablert i impregnert treverk og betongheller/fliser. En del av terrassearealet er overbygget med pergola og benyttes som sitte- og oppholdsplass. Det er oppført et frittliggende anneks med overbygget del i tilknytning til bassengområdet, samt en utebod og et pumpehus. Bassenget er nedsenket i terreng med omkringliggende platting. Tomten er delvis skjermet med beplantning og hekk, og gir gode uteoppholdsforhold med mulighet for både sol og skygge. Nivåforskjeller på tomten er utnyttet med terrassering og trappesatser. Adkomst til eiendommen skjer via gruset gårdsplass med plass til biloppstilling. Det er tilkomst til boligen underetasje samt integrert garasje. Tomten er i hovedsak tilpasset privat bruk og gir gode bruks- og oppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År

2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID2038>

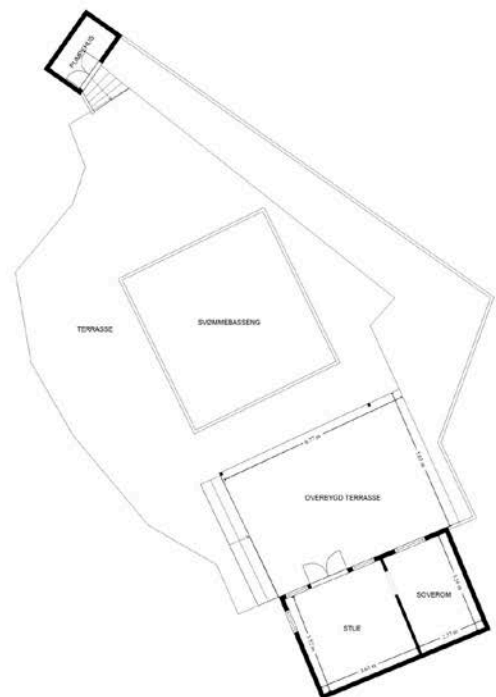
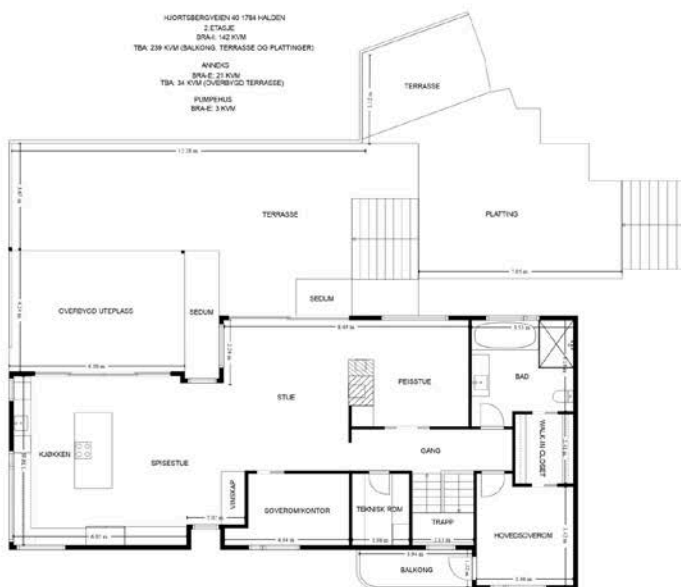
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

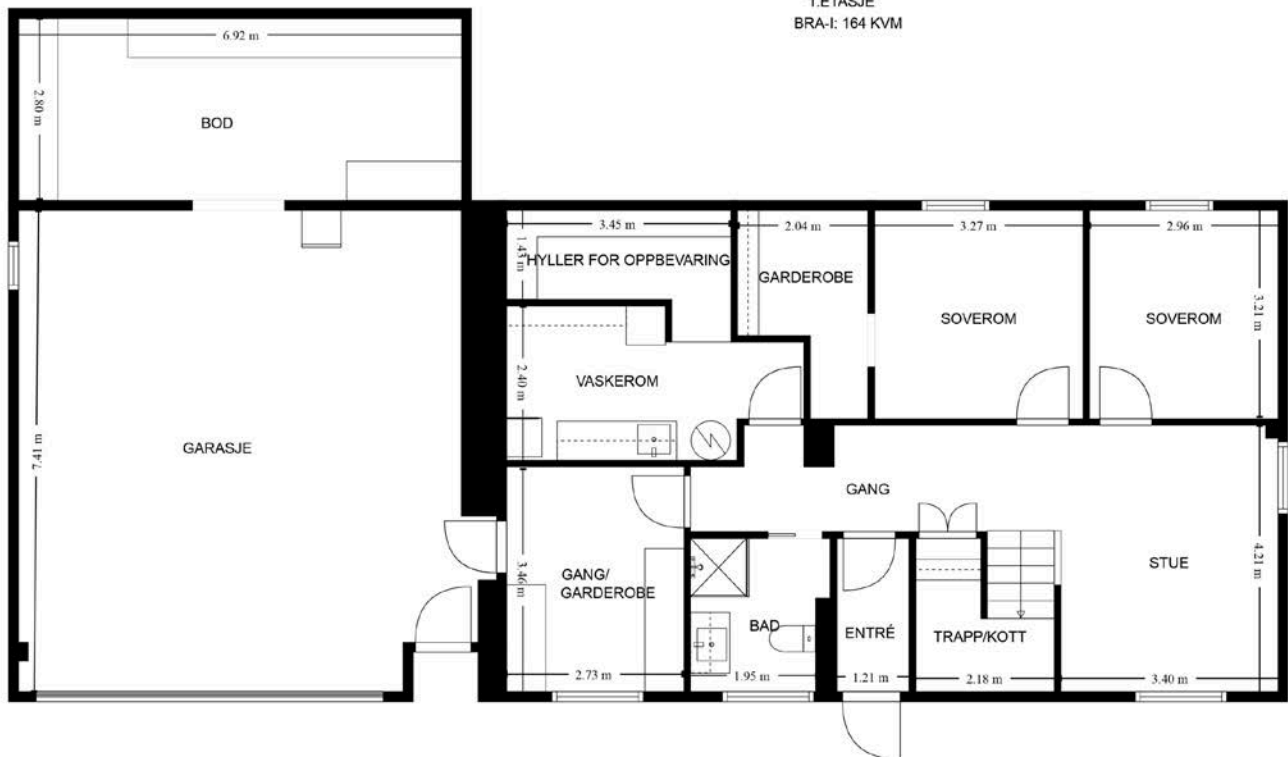


FLOOR 1





HJORTSBERGVEIEN 40 1784 HALDEN
1. ETASJE
BRA-I: 164 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250072	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig Berge	Emil Lødeng
Gateadresse	
Hjortsbergveien 40	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad 2. etg. utført av Byggmester Bjørn Larsen Eft, Strøm Elektro, Halden Rørleggerservice. Bad 1. etg. utført av Krydsby Rør, Strøm Elektro og egeninnsats via bror som er murer/flislegger.

Arbeid utført av

Byggmester Bjørn Larsen Eft

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt bygget opp fra grunnen på begge bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 2. etg. byggemeldt da ombygging utført, Bad 1. etg. byggemeldt 2016.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har selv gjort om fra fast rør under vask på vaskerom, til sluk, arbeidet bestående av pigge opp rundt rør, kappe rør, montere på sluk og mure igjen. Ellers er alt rørleggerarbeid utført av rørleggere.

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var noe tilsig av fukt etter kraftig uvær for mange år siden på hjørnet av soverommet, det ble da etter råd fra takstmann satt i gang arbeider med drenering rundt fjellet. Ikke vært noe problemer etter det.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var noe fukt ett sted langs garasjevegg under terrasse for mange år siden. Byggmester utbedret dette og etter det har det ikke kommet fukt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekker i pussen utført på fjellet i walk-in garderoben i 1. et. Det er sprekker der fordi det er påført tynt lag med puss utenpå fjell.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført alt av det elektriske arbeidet i huset

Arbeid utført av

Strøm Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har bygget opp pumpehuset til bassenget selv, men rørlegger, elektriker og blikkenslager har gjort det de skal. Har bygget opp bod selv, men elektriker og blikkenslager har gjort det de skal gjøre. Har lagt ned egeninnsats på anneks, men Byggmester Bjørn Larsen Eftf har bistått, og elektriker og blikkenslager har gjort det de skal gjøre.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagd plattinger selv, lagt plater på pergolaen utenfor anneks selv, malt hus selv, opparbeidet hage selv. Ellers faglærte.

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendret deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, samt påbygg med garasje. Vaskerommet er flyttet etter dette tiltaket, og bod/badstu endret i henhold til opprinnelig plan. Vaskerom er anlagt der det ble søkt om tørkerom. Ikke omsøkt, da kommunen sa på telefon at det ikke var nødvendig pga. tiltaket. Ellers er alle flater pusset opp etter 2014, og hele 2 etg. revet og bygget opp på nytt påbegynt i 2019.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattestene kom i 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøpt ca. 130 m2 tomt fra naboen på nedsiden av huset, for å kunne kontrollere høyder på vegetasjon selv. Megler har avtalekopi og kart med info om dette. Ikke tinglyst avtale.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Berge	45a06557e6bfb87e97a05 0c7f7de5b463b05b810	13.06.2025 09:20:38 UTC	Signer authenticated by One time code

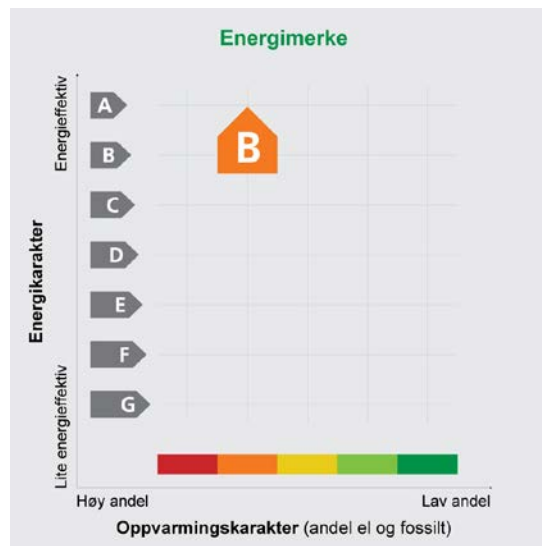
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Lødeng	4e7593a9dcc72580bc591 58c3446bb3e4744e9a1	13.06.2025 07:58:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250072

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

Adresse	Hjortsbergveien 40
Postnr	1784
Sted	HALDEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	98
Bnr.	429
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	145056519
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-989777
Dato	03.04.2019

Innmeldt av Energiconsult v/ Ann-Theres Løchen



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

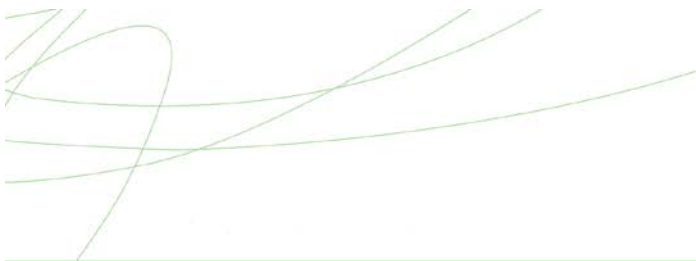
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

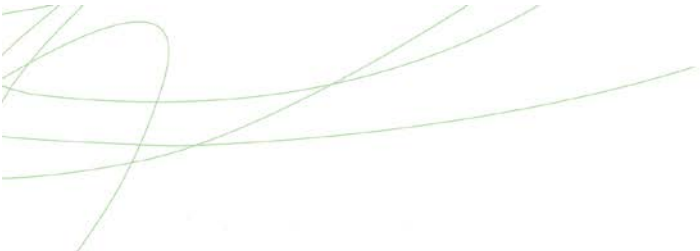
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG
Byggeår: 2000
BRA: 230,0

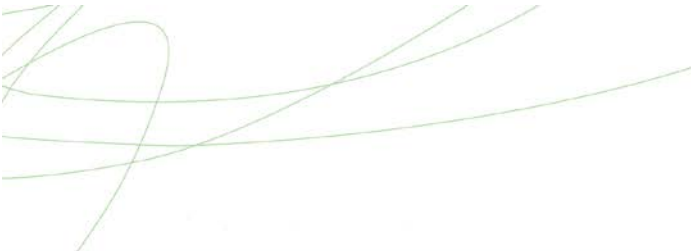
Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hjortsbergveien 40
 Postnr/Sted: 1784 HALDEN
 Leilighetsnummer:
 Bolignr: H0101
 Dato: 03.04.2019 18:26:59
 Energimerkenummer: A2019-989777
 Ansvarlig for energiattesten: Privat

Gnr: 98
 Bnr: 429
 Seksjonsnr:
 Festenr:
 Bygnnr: 145056519

Energimerking er utført av: Energiconsult v/ Ann-Theres Løchen

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	172 m ²
Areal tak	140 m ²
Areal gulv	133 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	54 m ²
Oppvarmet BRA	230 m ²
Totalt BRA	230 m ²
Oppvarmet luftvolum	607 m ³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	123,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,80 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	76 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	57 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,65
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energiconsult
Navn person	Ann-Theres Løchen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	32,1
Ventilasjonsvarme	4,1
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	99,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	25116 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	109,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17460 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	25116 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20505 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4611 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	25116 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,5 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Hjortsbergveien 40 - Nabolaget Gimle - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midtstua Linje 32, 35	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	6 min 2.8 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Gimle skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	19 min 1.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen Halden	11 min
Hjortsberghallen	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

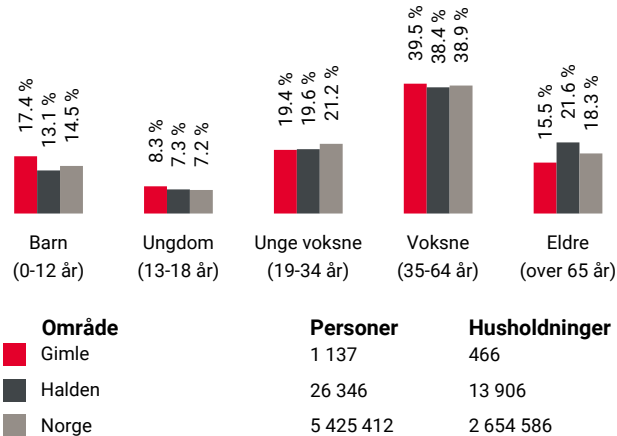
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stenrød barnehage (0-5 år) 67 barn	10 min 0.9 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	13 min 1 km
Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs	13 min
Rema 1000 Brødløs PostNord	14 min 1.1 km



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 2025

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

	Hjortsberg skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.9 km
	Eklund - fotballøkke Ballspill	13 min	1 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	15 min	
	SKY Fitness Halden	21 min	

Boligmasse



80% enebolig
8% rekkehus
12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

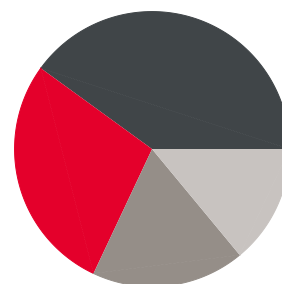
5 min



Apotek 1 Brødløs Halden

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



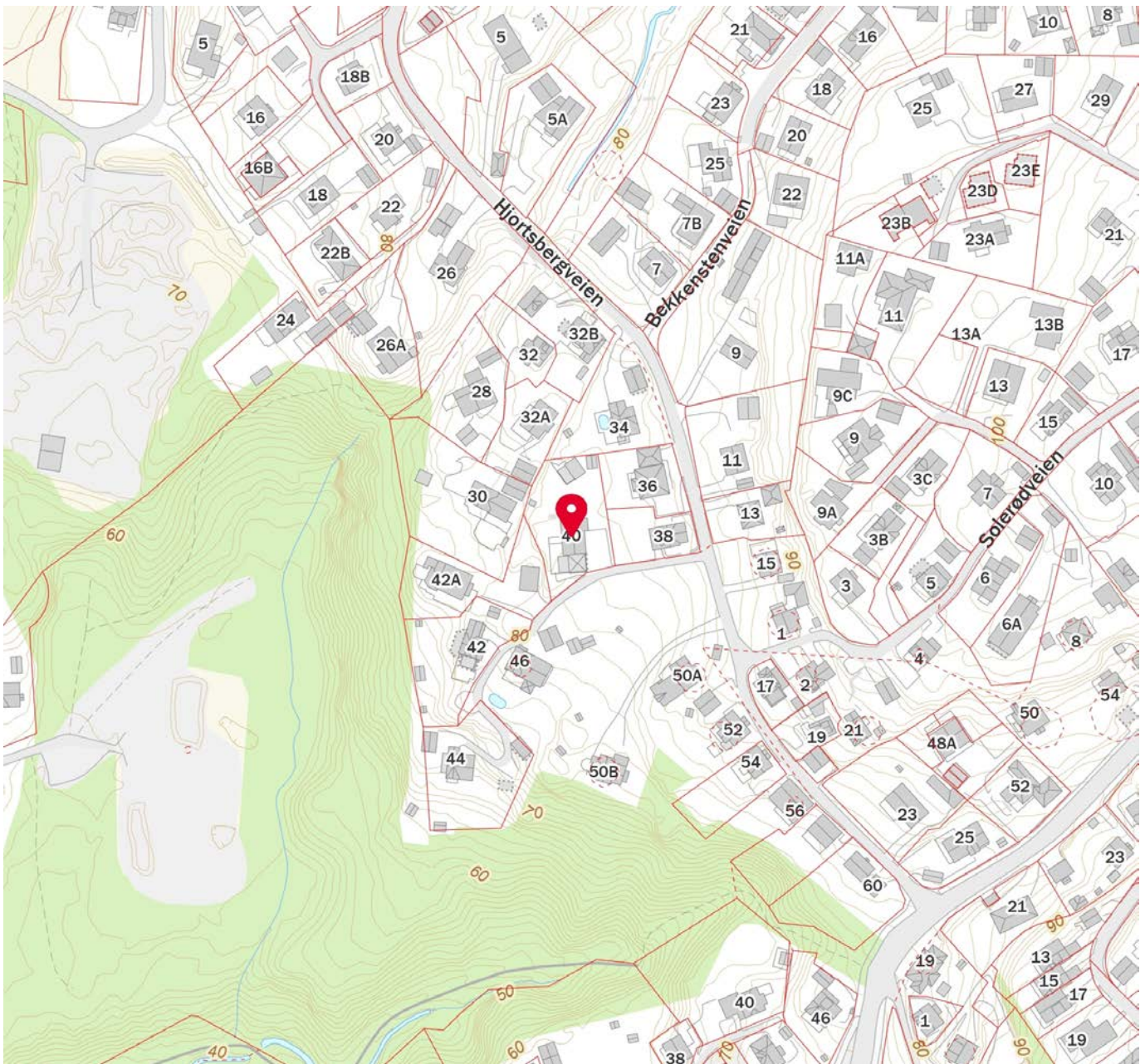
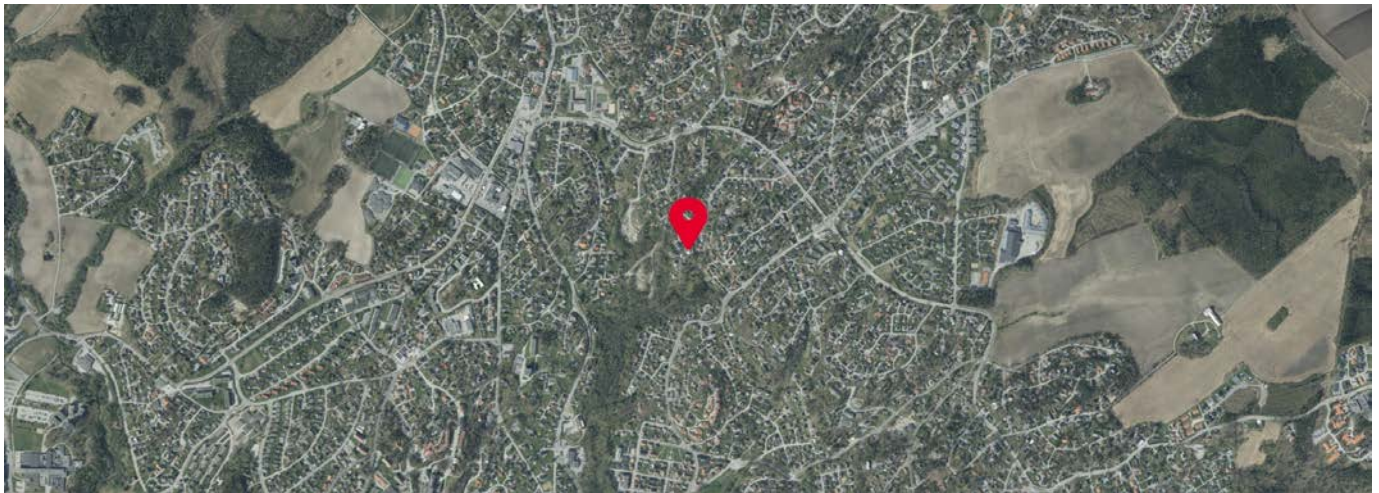
0%

45%

Gimle
 Halden
 Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 28. april 2025 12:55
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Hjortsbergveien 40 (1101250072) (gjelder saksnummer 5462722)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Lødeng Emil
Anleggsadresse: Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN
Målnummer: 7359992905982340

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 01.mars 2017
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

24. april 2025 kl. 13:17 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	429	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,68 kr
Eiendomsskatt	5 230,56 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	31 043,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1709200 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 128,00 kr	1 683,25 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	760,10 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	701,65 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	190,00 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 945,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 050,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	3 168,35 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	816,65 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	31 023,22 kr	10 315,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	429	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 563595544

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145056519

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 563595544.

BruksenhetId 237868463

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145056519

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
6	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Åpen peis	Ukjent	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.03.2024	Tilsyn	23.02.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Boligen mangler godkjent sløkkeutstyr.

Informasjon for bruksenhetId 237868463

BruksenhetId	6485962259	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145056519	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6485962259.			

BruksenhetId	6271080984	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145056519	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6271080984.			

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.

BYGGMESTER BJØRN LARSEN EFTF. AS
Repslagergata 19
1776 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2024/1822 - 10

Saksbehandler:
Sven-Tore Vatvedt 47 47 61 21

Dato:
30.01.2025

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 27.01.2025 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for ombygging av enebolig. Økning i bebygd areal på 4 m² BYA.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hjortsbergveien 40, 1783 HALDEN	98	429		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 14.01.2019, vedtaksnr: 2019/18.

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

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler
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:

EMIL LØDENG HJORTSBERGVEIEN 40 1784 HALDEN

Mona Bech

Mona Øraas

Siri Lindberg

Kommunalavdeling teknisk

Geodata

Kommunalavdeling teknisk

EMIL LØDENG
HJORTSBERGVEIEN 40
1784 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2025/5209 - 2

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
10.06.2025

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 4.6.2025 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for følgende tiltak godkjent i byggetillatelse av 2.9.2016:

- etablering av et tilbygg i to etasjer til eksisterende bolig (underetasje og 1. etg.)
- etablering av delvis overbygd terrasse
- fasadeendringer (endret størrelse og plassering på vinduer)
- bruksendring fra av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakene gir et samlet nytt bebygd areal (BYA) på 101,0m² og et bruksareal (BRA) på 107,9m².

Adresse:	Gnr	Bnr
Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN	98	429

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

Espen Waleur
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:

Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen

Kommunalavdeling teknisk
Kommunalavdeling teknisk
Geodata
Kommunalteknikk



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	429	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 40, 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 360 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-351
Navn	Schulzedalen nord

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/112/G-351.pdf
Delarealer	Delareal 38 m ² Formål Boliger



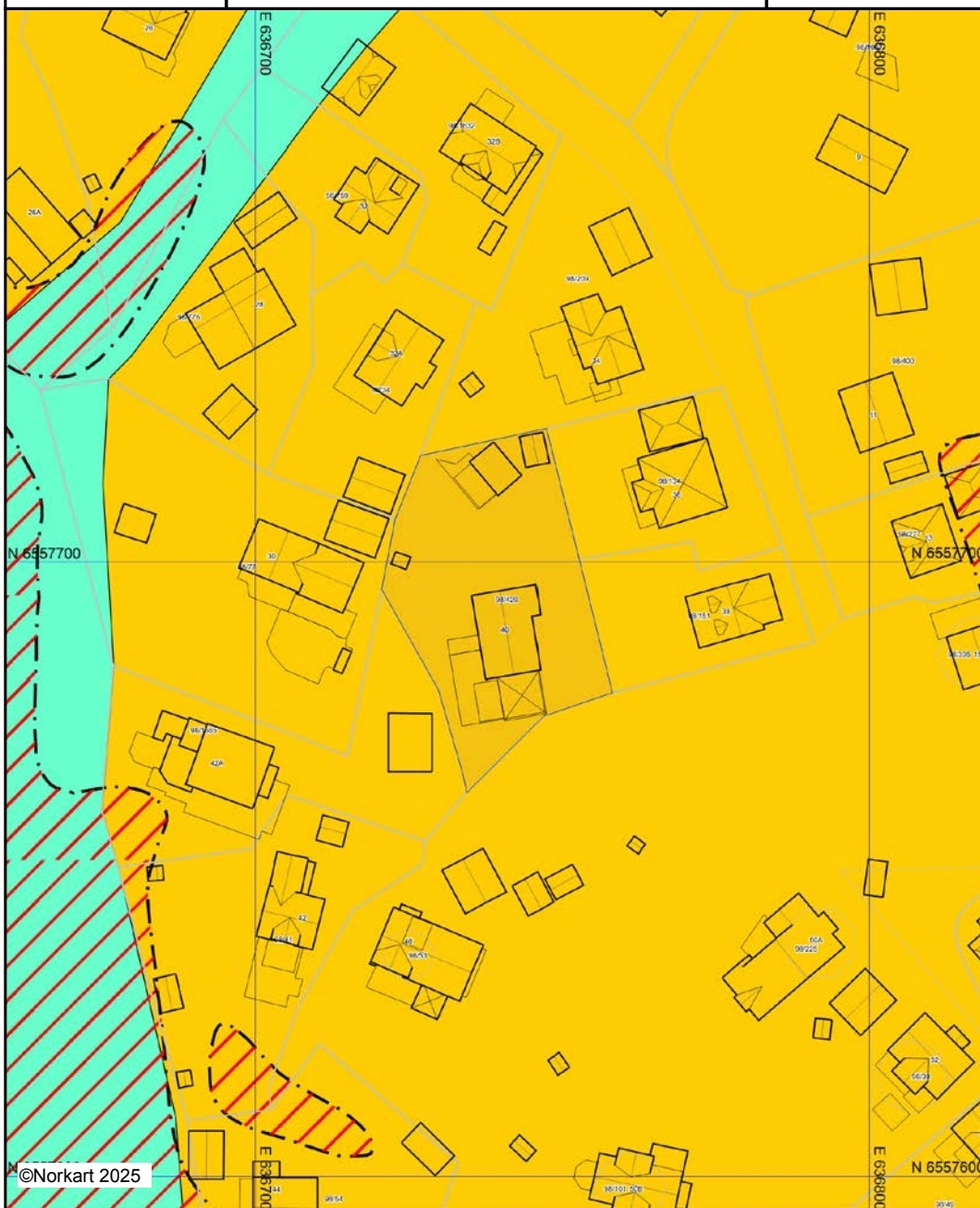
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/429
Adresse: Hjortsbergveien 40
Utskriftsdato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink 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

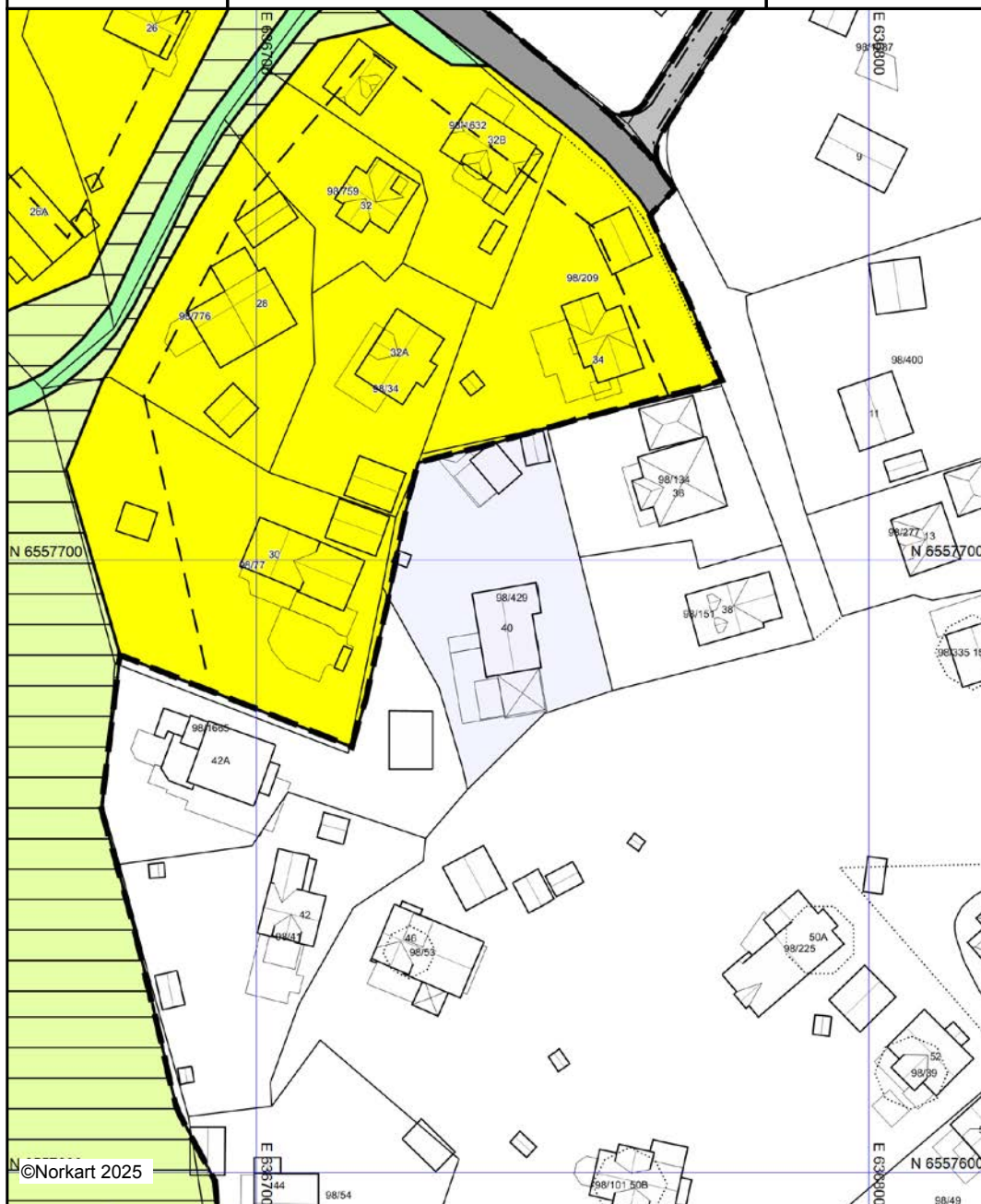
-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Eiendom: 98/429
Adresse: Hjortsbergveien 40
Utskriftsdato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert kant kjørebane

Bygninger

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	429	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN								

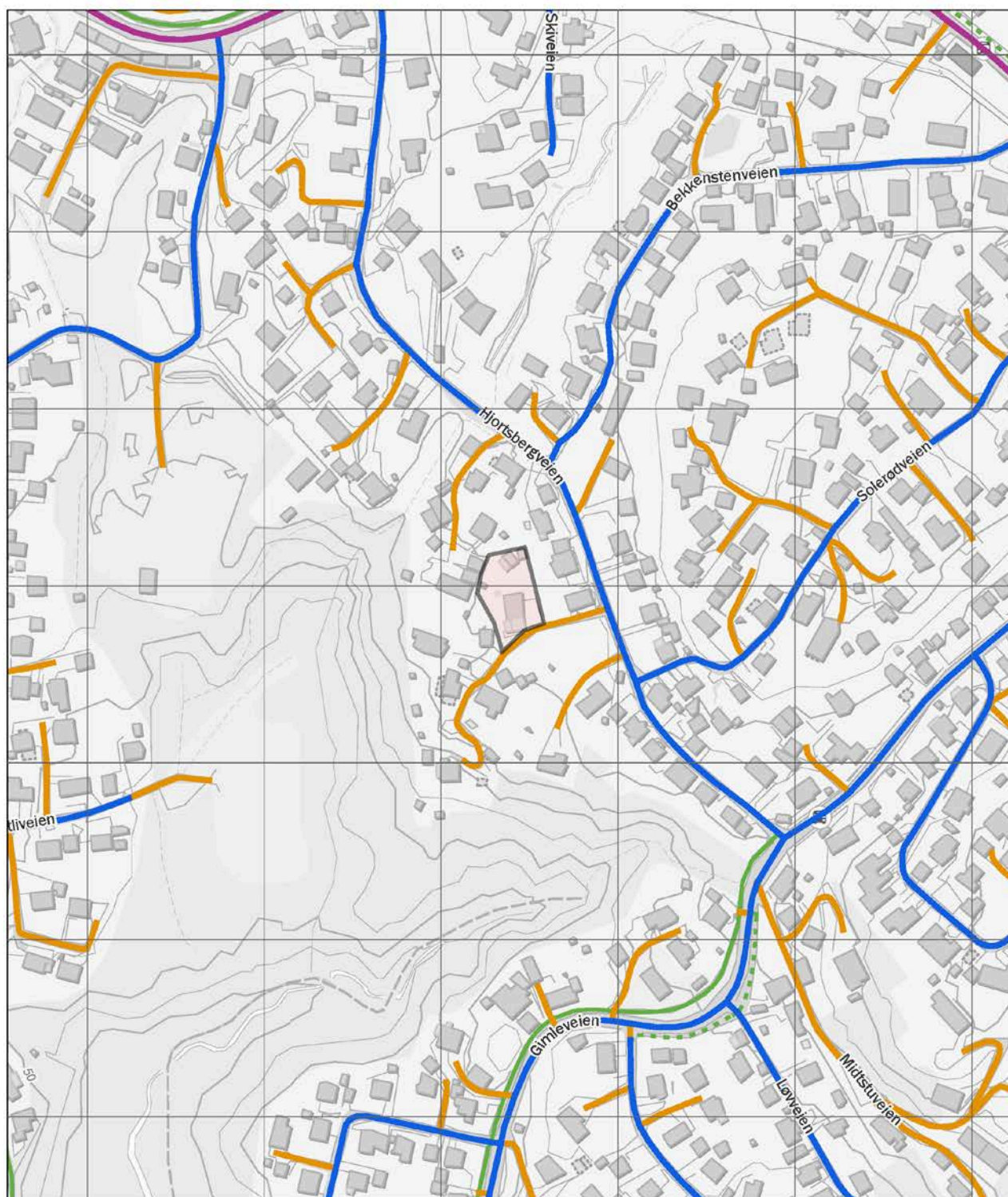
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 429	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Gimle
Veiadresse:	Hjortsbergveien 40, 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:	Halle	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.05.1948	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 359,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	3101/98/429	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 18.05.2020 Matrikkelført: 18.05.2020		Berørt Berørt Berørt Berørt	3101/98/34 3101/98/209 3101/98/429 3101/98/1632	0,0 0,0 0,0 0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/98/429	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 11.03.2010 Matrikkelført: 11.03.2010		Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/209 3101/98/429 3101/98/1632	0,0 0,0 0,0 0,0
Sammenslåing	Forretning: 10.11.1998 Matrikkelført: 10.11.1998		Avgiver Mottaker	0101/98/632 3101/98/429	-500,0 500,0
Kartforretning	Forretning: 10.11.1998 Matrikkelført: 10.11.1998		Mottaker	3101/98/429	1 360,2
Grensejustering	Forretning: 05.05.1998 Matrikkelført: 05.05.1998		Avgiver Mottaker	3101/98/151 3101/98/429	-21,1 21,1
Skylddeling	Forretning: 13.05.1948 Matrikkelført: 13.05.1948		Avgiver Mottaker	3101/98/151 3101/98/429	-865,0 865,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortsbergveien 40	Bolig					
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145056519			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortsbergveien 40	Bolig	107,9	Kjøkken	1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	101,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	107,9	Igangset.till.:	02.09.2016	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	107,9	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr / løpenr:	145056519 / 1			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			107,9		107,9				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Lødeng Emil	190177

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

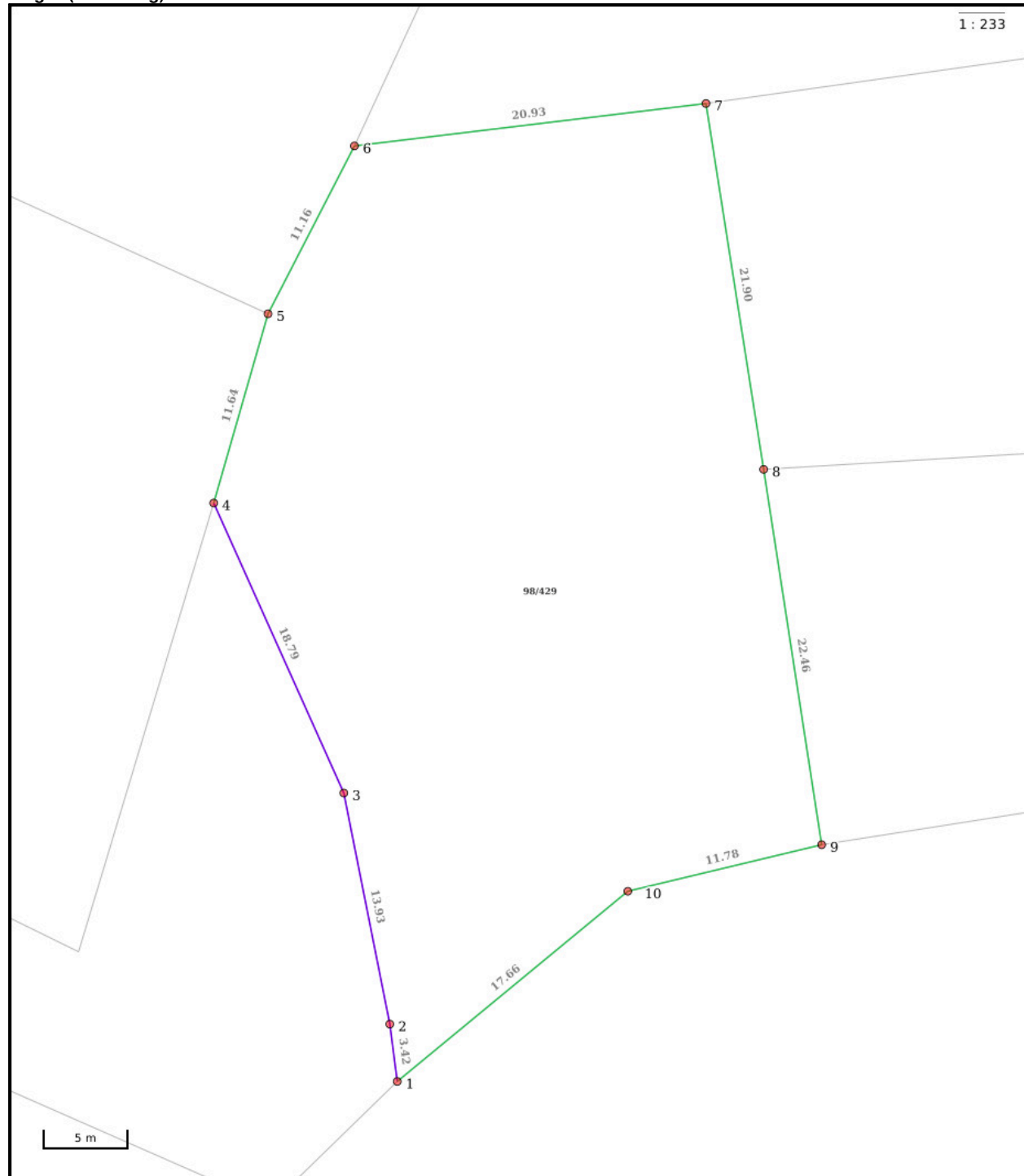
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 359,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 662,54	636 734,47	3,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 665,88	636 733,73	13,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 679,24	636 729,79	18,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 695,63	636 720,60	11,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 707,06	636 722,79	11,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 717,40	636 726,98	20,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 721,77	636 747,45	21,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 700,53	636 752,79	22,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Kors
9	6 557 678,73	636 758,19	11,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 557 674,96	636 747,03	17,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

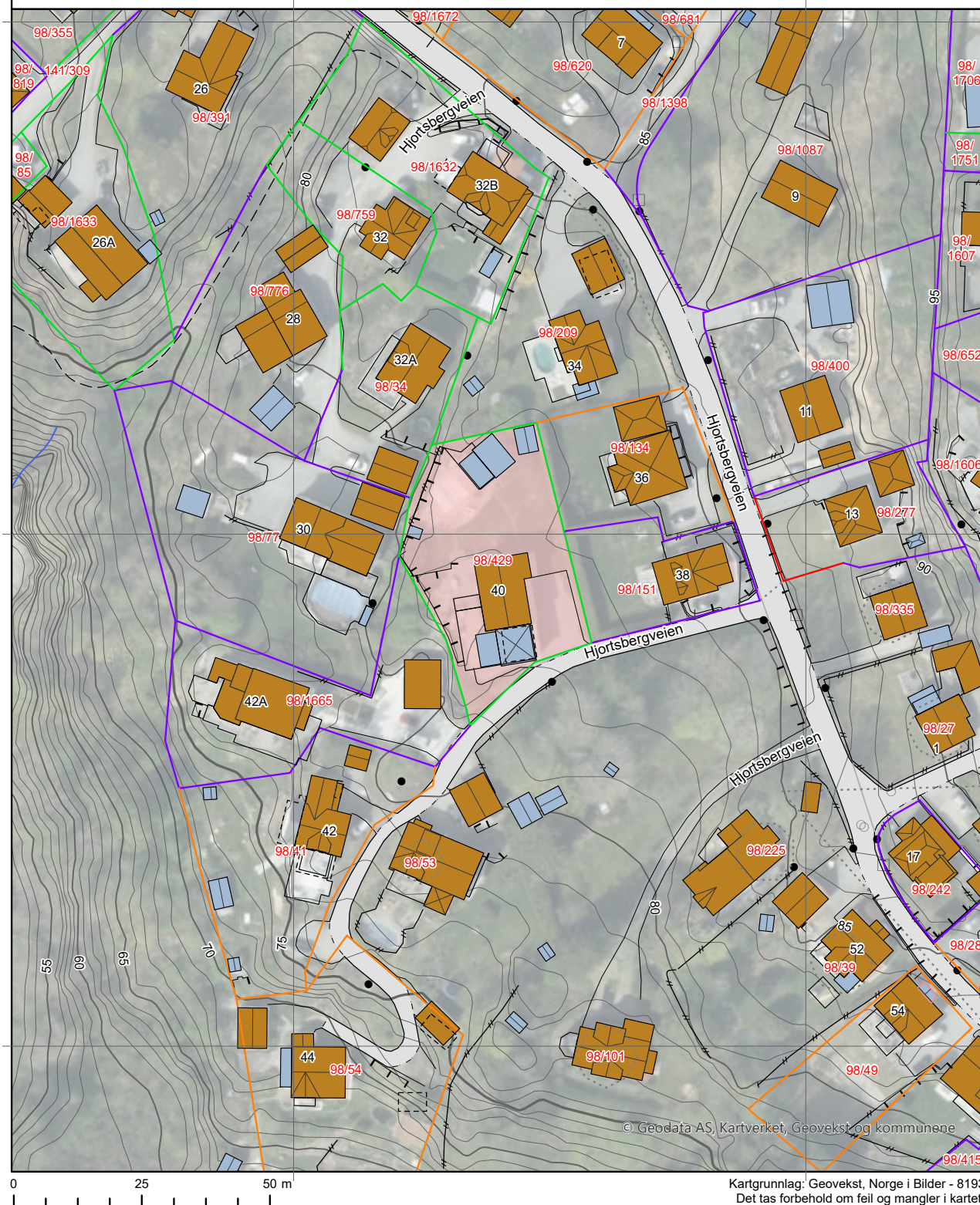
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

—	Middels - høy nøyaktighet	- - -	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	- - -	Vegkant
—	Lite nøyaktig		Fiktiv grens
—	Skissenøyaktighet eller uvisst		Teigdelelinj
—	Omtvistet grense		Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/98/429/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

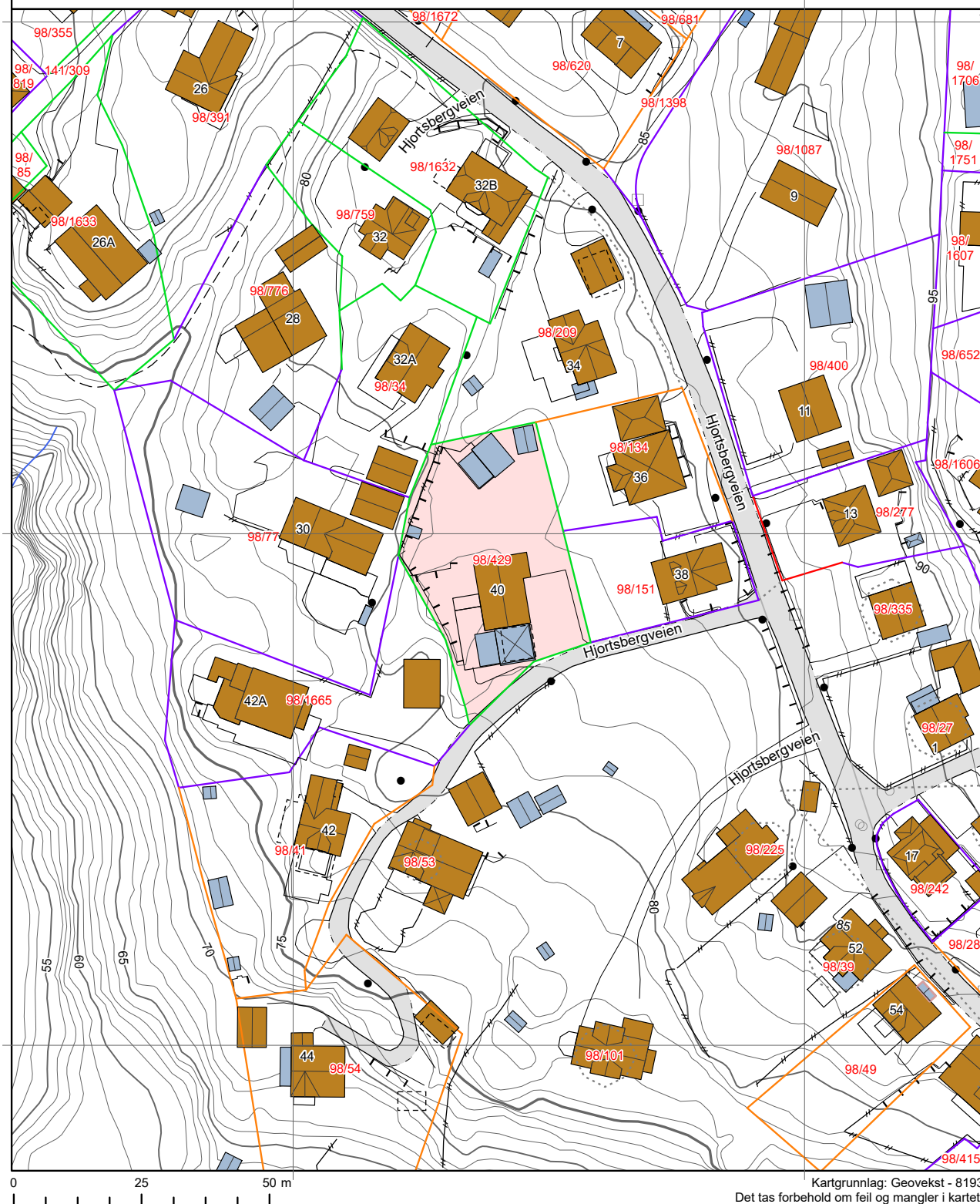
--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/429, Hjortsbergveien 40, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

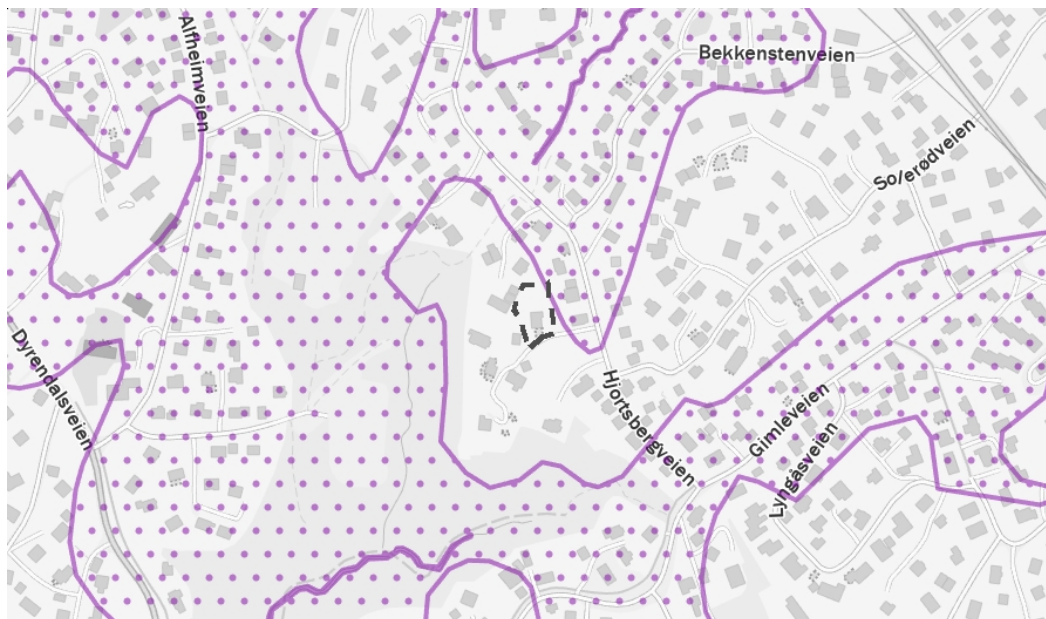
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.41 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	130.7 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.26 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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 14.04.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred 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.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.04.2025

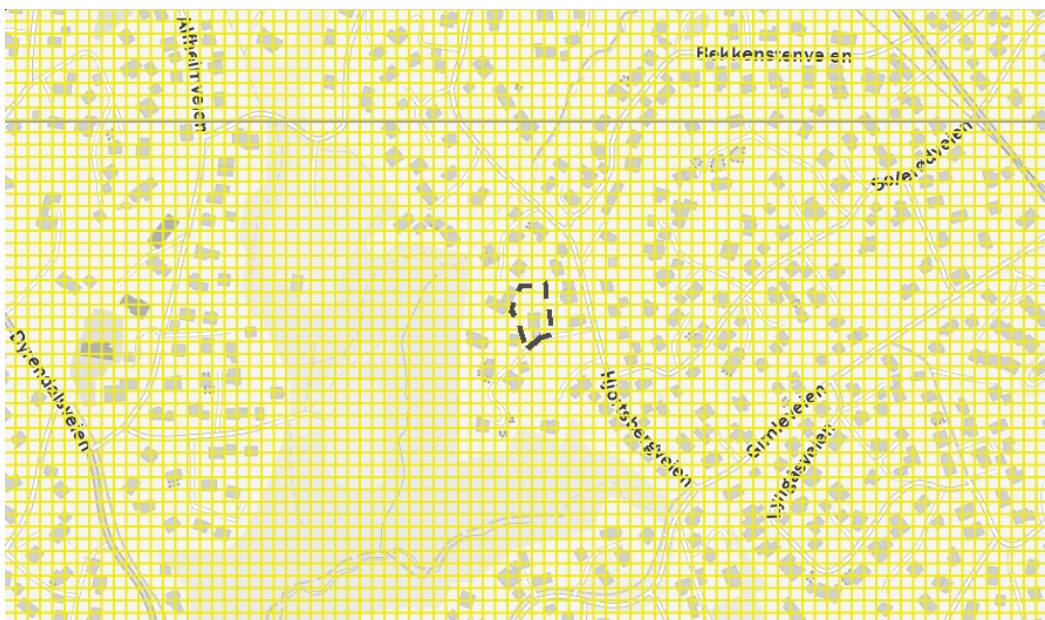
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Stempel kr. 10,-

Nr. 41 a.
Forlagt av SEM & STENBERGEN 75, Oslo
Einnem 3-45.

Til innheftning i panteboka.

Dagbok nr. 1314 1948 3/9.
Idd og Marker Sorenskriverembete

Skjøte.

Undertegnede Olaf J. H. Hansen
Solbråken Hjortsbergveien Berg født 18-5-1893.
(Datum og drsall)

skjøter og overdrar herved til Johann Erik Hansen
Solbråken Hjortsbergveien Berg født 14-4-21.
(Datum og drsall)

min/vår eiendom en parsell av vår eiendom, Solbråken
g.nr. 98 br.nr. 157 av skyld m.k. i Berg herred¹⁾
matr.nr. i git gnd nr 98 - brugs nr 429 ¹⁾
for en kjøpesum stor kr. Tederlags firt, herdi dr 1000-
som er avgjort på omforenet måte.

Solbråken den 3-9-1948
Olaf J. H. Hansen
(Ustederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at Olaf Hansen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Gustav Nilsen Norman Eriksen
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann,
forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Solbråken den 3/9 1948 Olaf Hansen.

Til vitterlighet

1. Gustav Nilsen Fjellstad
2. Norman Eriksen Ringsted

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. af. FH

Med overdragelsen av parsellen følger ret til veien der fører til Fagerås, git i skjøte av 28-8-1926.

Ved eventuelt salg av eiendommene Solbråten grd nr 98 br nr 151 i Berg, og Skalle grd nr 98 br nr 429 i Berg, gjøres hermed gjensidig førstekjøpsret gjeldende.

Olaf J. H. Hansen

Det attesteres at foranstående er underskrevet i vårt nærvær og påsyn og at underskriveren er over 21 år.

Halden den 3. september 1948.

Pantebokfører

af. Fb

Stundtvis

Kjøpekontrakt tomt

Mellom:

1. Thore Lærum, født:
adresse: Hjortsbergveien 42a, 1784 Halden, og
Beate Lærum, født:
Hjortsbergveien 42a, 1784 Halden,

heretter kalt "Grunneier",

2. Emil Lødeng, født:
adresse: Hjortsbergveien 40, 1784 Halden, og
Solveig Berge, født:
Hjortsbergveien 40, 1784 Halden,

heretter kalt "Rettighetshaver",

er det i dag inngått følgende avtale:

1. Bakgrunn

Grunneier eier eiendommen gårdsnummer 98, bruksnummer 1665, i Halden kommune, heretter kalt "Hovedbruket".

Rettighetshaver eier naboeiendommen gårdsnummer 98, bruksnummer 429, i Halden kommune, og ønsker å bruke et nærmere angitt areal på ca. 130 m² av Hovedbruket til eget formål. Arealet grenser direkte mot Rettighetshavers eiendom.

2. Rettighetens innhold

Grunneier gir med dette Rettighetshaver en eksklusiv, tidsubegrenset rett til å disponere et areal på ca. 130 m², som er markert på vedlagte kartskisse, og heretter kalt "Bruksområdet" frem til 2033.

Grensen følger tomtegrensen fra garasjen nordover, og er 4 meter parallelt forskjøvet langs bakside av garasje til grunneier. Areal målt til ca. 130m², avvik kan forekomme.

Rettighetshaver har rett til å benytte Bruksområdet som om det var en del av egen eiendom, herunder:

- Rett til å bruke, vedlikeholde, beplante, gjerde inn og sette opp faste og midlertidige konstruksjoner (så lenge disse ikke krever offentlig tillatelse).
- Rett til å foreta tiltak som naturlig faller innenfor privat tomtebruk, med unntak av

EL

SB

EL

B.L

boligbygging eller oppføring av bygg som krever søknadsplikt, med mindre særskilt skriftlig samtykke innhentes fra Grunneier.

Rettighetshaver har videre rett til, på et senere tidspunkt og for egen regning, å kreve arealet overført til sin eiendom ved grensejustering eller arealoverføring, forutsatt at dette godkjennes av kommunen og øvrige offentlige instanser. Grunneier forplikter seg til å medvirke til en slik overføring ved å gi nødvendige samtykker og signaturer.

Denne avtalen plikter begge parter å informerer om ved evt. salg av eiendommen til ny kjøper.

Ønskes avtalen formelt innlemmet i rettighetshaver sin tomt, må det holdes kartforretning for rettighetshaver sin regning. Dette er ikke gjort pga. Kostnad, men rettighetshaver strå fritt til å kreve å utføre dette når det måtte være ønskelig, også hvis det er ny eier av grunneiers eiendom. Det skal ikke betales nytt vederlag, men rettighetshaver må selv stå for kostnad for kartforretningen.

3. Varighet og overdragelse

Bruksretten gjelder for all fremtid og skal følge Rettighetshavers eiendom ved overdragelse, med mindre annet avtales.

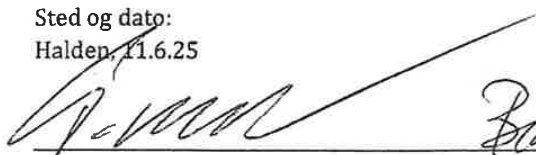
4. Vederlag

Det er avtalt et engangsvederlag på kr 40000, som er betalt fra Rettighetshaver til Grunneier. Denne betalingen har allerede funnet sted. Ingen ytterligere betaling skal skje.

5. Diverse

Eventuelle tvister om forståelsen eller gjennomføringen av denne avtalen søkes løst i minnelighet. Om dette ikke lykkes, skal saken avgjøres i tingretten der Hovedbruket ligger.

Sted og dato:
Halden, 11.6.25

Tore Lærum - Grunneier

Beate Lærum - Grunneier

Emil Lødeng - Rettighetshaver

Solveig Berge - Rettighetshaver

tl SB  B.L

Vedlegg:

- Kartskisse som viser Bruksområdet (markert som blå trekant, skal være 4 meter fra garasje, og følge eksisterende tomtegrenser som strekker seg mot nord)



tl SB *HL* B.L



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hjortsbergveien 40
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre