

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 3 650 000,-

**Omkostn.:** Kr 92 490,-

**Total ink omk.:** Kr 3 742 490,-

**Selger:** Tone Skråning

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1940

**BRA-i/BRA Total** 132/246 kvm

**Tomtstr.:** 662.2 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 4

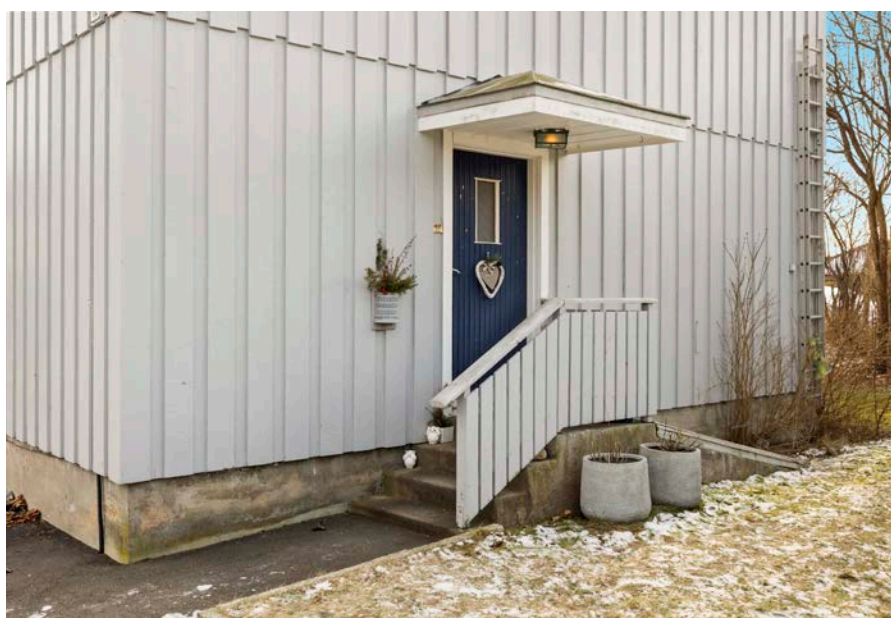
**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 365

**Oppdragsnr.:** 1101240130

# Hel 2-mannsbolig på Fjellstua med to innholdsrike leiligheter.

Nå kan du sikre deg en hel tomannsbolig på populære Fjellstua. En flott mulighet til å bo selv i den ene, og med skattefritt utleie av den andre leiligheten!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	66
Energiattest .....	71
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 132 m<sup>2</sup>

BRA - e: 114 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 246 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 73 m<sup>2</sup> Gang, vaskekjeller, 5 boder.

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Felles trappegang

2. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Trappegang

3. etasje

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Uinnredet loft, lagerrom (ikke godkjent for varig opphold)

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

662.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flat og barnevennlig jordtomt, opparbeidet med plen, hekker og gårdsplass. 1.etg. har en stor terrasse mot syd. Usjenert og solrikt.

### Beliggenhet

Fjellstua ligger sentrumsnært på oversiden av Os og Hofgårdløkka, og samtidig med



kort gangavstand ned til sentrum som ligger ca. 700m ned fra åsen. Barnevennlig med lekepark like ved, og kort og trygg skolevei til nye Os barneskole, Halden arena m.m.

#### **Adkomst**

Direkte fra Fjellstua.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Skolekrets**

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til tog- og bussforbindelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Ing Norsted AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen er oppført på støpt grunnmur med yttervegger i bindingsverk av tre som er utvendig kledd med stående panel. Yttertak av sperretak pålagt bordtak, undertakspapp, lekting og tekket med betongtakstein. Renner, beslag og nedløp i lakkert metall. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og eldre vinduer på loft og i kjeller. Terrasse i impregnert tre og balkong i tre. Støpt trapp ved inngangsparti. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

#### **Innhold**

1.etg.: Felles trappegang, inngang til leilighet 1.etg. med entre, dusj/wc, kjøkken, 2 soverom, stue/spisestue med utgang til terrasse.

2.etg. leilighet med samme planløsning som i 1.etg. Utgang til balkong fra stuen.

Trappeløpet går hele veien og opp til et stort lagringsloft.

Kjeller har diverse lagringsboder, samt vedrom, vaskerom m.m. Egen kjellernedgang fra gårds plass i tillegg.

Hele huset stilles ledig for ny eier.

#### **Standard**

Eiendommen holder eldre, til dels opprinnelig standard på innredninger og overflater.

Bl.a. er det originale lakkerte tregulv i enkelte rom. I tillegg til nyere laminat. Malt tapet, plater m.m. på vegger. Eldre kjøkkeninnredninger og eldre bad. Baderom med dusjkabine/wc. Felles vaskerom i kjeller. Begge leiligheter har vedovn i stue. Generell modernisering for å nå dagens standard må påregnes.

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

#### Taktekking, TG2

Betongtakstein fra byggeperioden på underlag av bordtak, papp og lekting.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Tekkingen har passert normal forventet funksjonstid og det er fare for lekkasjer i tiden fremover. Tak er inspisert fra terreng, da undertegnede ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Undertak sjekket fra underside på loft.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- For å unngå vannskader må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, noe som må påregnes i nær fremtid.

#### Nedløp og beslag, TG2

Belsag, takrenner og nedløp av metall fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Renner, nedløp og beslag må skiftes sammen med taktekingen. Da må det også påregnes krav til snøfangere og eventuelt adkomst til pipe m.m. Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også ned i vegg.

#### Veggkonstruksjon, TG2

Bindingverksvegger av tre, kledd med tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er også skiftet ut noen panelbord og deler av panelbord. Det virker ikke til å være lufting av ytterpanel, noe manglende musetting. I tillegg virker det til å være en ikke fuktsikker løsning for terrasseoppheng på vegg. Panel skjært bort og opplegg skrudd inn i vegg, ingen beslagsløsning eller fuktsikring. Det er fare for at fukt har kommet inn i veggkonstruksjonen og skadet denne.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Kontroll av veggkonstruksjonen både generelt og ved terrasse, med tanke på fukt/



råte. Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også inn i bjelkelag.

#### Takkonstruksjon/Loft,TG3

Sperretakkonstruksjon, med isolert loftsbeleg og delvis isolert skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Skade på takutstikk mot syd-vest. Årsak opplyses utbedret av selger. Pga manglende adkomst av sikkerhetsmessige grunner, må dette sjekkes nærmere og åpnes i konstruksjonen og utbedres. Ser ut til å være noe råteskader. Noe råteskader på treverk ved pipe i innredet rom. Lukket, trolig isolert skråtak og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Sjekk og utbedre skade på takutstikk. Sjekk og utbedre konstruksjon/utbedre i del med lukket takkonstruksjon (innredet rom). Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også i bærekonstruksjoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Vinduer,TG3

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass, eldre vinduer på kjeller og loft, med 2 lags vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Råteskadde og slitte vinduer i kjeller og på loft. Eldre vinduer med en del kondensering innvendig og værslitt utvendig. Fare for at skadene utvikler seg til råteskader. Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også inn i vegg.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Utskifting av vinduer på kjeller og loft. Omfattende overflatebehandling.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Dører,TG2

Malt hovedytterdør, malte balkongdører av tre med isolerglass. Enkle leilighetsytterdører til hver leilighet (oppfyller ikke brann- og lydkrav) Kjellerlem av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Kjellerlem er også utett og værslitt.

Tiltak

- Dører bør justeres eller skiftes. Konsekvens av manglende brannsikring vil være fare for brannspredning. Kjellerlem trenger omfattende overflatebehandling eller skiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Utkraget balkong av tre utenfor stue i 2.etasje med rekkverk av tre. Terrasse av tre utenfor stue i 1.etasje på pilarer og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrassegulv på terrassen i 1.etasje er fornyet inkl. noe av bæringen. Opprinnelig balkong i 2.etasje er slitt og trenger oppgradering og kontroll av tettesjikt og bærekonstruksjoner.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
  - Membran og konstruksjon i 2.etasje må kontrolleres, fare for fukt og råteskader.
- Konsekvens av å ikke utføre tiltak vil være mulig svikt i konstruksjoner og fallfare.

Utvendige trapper, TG3

Støpt/murt trapp med rekkverk av tre, enkelt takoverbygg. Støpt trappenedgang med kjellerlem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Gjelder utvendig kjellernedgang.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Konsekvens av manglende rekkverk/håndløper er fare for fall m.m.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater, TG2

Overflatebehandlede gulvbord, laminatgulv og belegg på gulver. Malte eller tapetserte plater på vegger og malte plater i himinger (innertak), noe panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Slitte overflatebehandlinger på gulver m.m.

Tiltak

- Slitte gulver må overflatebehandles for å hindre videre nedbryting.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Trebjelkelag med gulvbord/plater. Største avvik Største målte avvik er mm i målt over 2 m og totalavvik i rommet over . Største målte avvik målt over 2 m er 25 mm i kjøkken i 1.etasje og 25 mm i kjøkken i 2.etg. Støpt gulv på grunn i kjeller med ujevne gulv.

Loftsgulv har også skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Liten stivhet i bjelkelag skaper vibreringer ved gange.



#### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Vibreringer i bjelkelag er vanskelig å utbedre, da det krever forsterking av bjelkelag og er normalt ikke regningsssvarende. Konsekvens vil bli å leve med svakhetene eller en omfattende påkostning som normalt ikke anses fornuftig. Samme gjelder skjevheter, som er normalt for boliger fra denne tiden. Normalt ingen utvidelse av avvik ved manglende tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radongass er helseskadelig og tilstanden bør derfor klarlegges..

#### Pipe og ildsted,TG2

Mursteinspipe med tilknyttede ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kontroll av feiervesenet har gitt følgende anmerkninger om utbedringer: Det mangler glimmer/glass i ovnsdør i Jøtul 807 i 2.etg.

#### Tiltak

- Utbedre pålegg fra feiervesenet.

#### Rom Under Terreng,TG3

Grovkjeller med støpte gulver og grunnmurer. Delevegger av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist råteskader i nedkant av delevegger av tre mellom bodene, spesielt ut mot grunnmur.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Lagring av organisk materiale/ting som kan skades av fukt må unngås og råteskadet treverk skiftes. Se også drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper, TG3

Malt tretrapp mellom kjeller og loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Kjellertrapp mangler rekkverk, noe lavt rekkverk i 2. etasje.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Noen av avvikene er det ikke krav til utbedring av, men for å unngå fallulykker m.m. bør kravene oppfylles.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Malte glatte dører, paneldører i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkle slitte dører, spesielt på bad.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Utbedring eventuelt utskifting.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i innertak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Se punkt Sluk, membran og tettesjikt.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv med varmekabel i gulv i følge eier.

Vurdering av avvik:

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



- Flatt gulv, vann vil flyte utover gulv. Gulvet fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett og gulv ikke belastes med vann.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Plastsluk og smøremembran utført på 2000-tallet av F. Jørgensen AS

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Malt glassfiberstrie er ikke et godkjent membransystem og vindu i våtsone tåler ikke vannpåkjenning fra jevnlig bruk. Ved vannbelastning kan det trenge vann inn i konstruksjonene. Rør til toalett er av soil(støpejern) og har usikker rørgjennomføring/mansjett.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- For at vegger skal være fuktbeskyttet må det påføres membran/tettesjikt også ut til vindu. Dusjkabinett beskytte veggene og vindu mot fukt. Kontrollere rørgjennomføringen. Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for større skader, også inn i vegg og ned i gulv.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Elektrisk vifte

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Avtrekksvifte har liten effekt

Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

- Vifte rengjøres/sjekkes Konsekvens av manglende tiltak vil være høy luftfuktighet og fare for ugunstig miljø med muggsoppvekst m.m.

2. Etasje > Bad

Generell, TG3

Opprinnelig bad, Utette rørgjennomføringer, utett overgang ved sluk med fukt under beleg, ikke klemring, vindu i våtsone dusjkabinett WC og Servantskap. Avtrekksvifte virker ikke, varmeovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for utvidelse av skader til bjelkelag og

større skader, også inn i vegg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Kjøkken

##### 1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Opprinnelige malte innredninger med oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

- Eldre og enkel utførelse.

Tiltak

- Eventuell utskrifting eller omfattende vedlikehold/oppgraderinger.

##### 2. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Opprinnelige malte innredninger med oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

- Eldre og enkel utførelse.

Tiltak

- Eventuell utskrifting eller omfattende vedlikehold/oppgraderinger.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Kobberrør i kjeller, plastrør (delvis rør i rør system) opp til leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

- Røranlegg delvis med varerør og fordelerstokker i kjeller i bod og ikke sluk under.

Benyttet endekopper på bad i 1.etasje, ikke forøvrig. Tidlig utførelse med ikke

lekkasjesikker utførelse. Kobberrøranlegg av eldre dato.

Tiltak

- Oppgraderinger for å få et oppgradert anlegg, eller leve med risikoen for lekkasjer og montere vannstopper med lekkasjevarslere. Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for lekkasjeskader der man ikke ønsker det.

#### Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og soil (støpejern) fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

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

- Eldre soilrør ruster innvendig og kan begynne å lekke. For å skifte ut alle gamle rør må



det pigges opp gulv i kjeller (trolig overvann) og kjellervegg (for hovedavløp med noe oppgraving utvendig.).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Alder gjelder eldre soilrør. Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for tilbakeslag m.m.

Varmtvannstank,TG2

En ca 200 liters og en ca 120 liters varmtvannsbereder (for hver leilighet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Eldste tank er godt over 20 år. Ny varmtvannstank har løs ledning fra fast tilkobling til bereder.

Tiltak

- Løs ledning til bereder festes, eldre bereder må påregnes utskiftet når den slutter å fungere.

Elektrisk anlegg,TG2

Elanlegg med oppgradert sikringsskap. Kontroll fra eltilsynet 2024. Mangler utbedret i følge eier og samsvarserklæring.

Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført 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 manglersom 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.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG3

Opprinnelig drenering fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Fuktsikring og drenering fungerer ikke og det er fuktig i grunnmurer og gulv.

Tiltak

- Drenering må skiftes.
- Konsekvens/tiltak: For å bedre kjellerfunksjonen og ta vare på konstruksjonene må det foretas omdrenering med fuktsikring. Bygget har fundamenter som ikke er

fuktsikret (og vanskelig lar seg fuktsikre) og det er fare for at det fortsatt vil være fukttoppsug fra grunnen, selv etter en omdrenering. Det er ikke påregnelig å benytte kjelleren til innredning, selv etter omdrenering. Terrasse må de-/remonteres for å få omdrenert rundt hele huset.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur og fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- En del løsnepulverisert puss pga fuktvandring m.m. innvendig.

Tiltak

- Etter omdrenering bør det foretas pussutbedringer m.m. for å få penere flater.

Terrengforhold,TG2

Hage med gressplen og asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er fall på terreng inn mot grunnmur på syd- og vestfasade.

Tiltak

- Kan tas sammen med omdrenering/fuktsikring, da det allikevel skal graves.

Konsekvens: Vann kkan renne mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Nye vann- og avløpsledninger lagt i 2022 helt inn under grunnmuren og inn, mens en sidegren (med hovedavløp) har delvis gamle rør. Opprinnelig drenering og avløp fra denne.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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.

**Parkering**

Parkering i egen gårdsplass.

**Forsikringsselskap**

If

**Polisenummer**

0964418

**Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**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.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen da eiendommen i tillegg har vært utleid de siste årene og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

**Oppvarming**

Strøm og ved. Det er varmekabler i bad i 1. etasje. Det er vedovn i stue i 2. etasje, med mulighet for installasjon av ildsted i 1. etasje.

**Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Oransje

## **Info energiklasse**

Det foreligger en energiattest per leilighet, med samme resultat. Orange G.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 650 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 46 662

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 836 343

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 345 372

### **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 Eiendomsmedling 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 365 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:

3101/98/365:

03.02.1943 - Dokumentnr: 128 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

26.06.1979 - Dokumentnr: 2511 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:367

02.05.1990 - Dokumentnr: 2672 - Sameieavtale - slettes i forbindelse med salg

22.05.2020 - Dokumentnr: 2490692 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:367

Bestemmelse om rett til å legge ledninger for spillvann og overvann

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for omlegging av spillvannsledning og separering av overvannet datert 26.10.2022.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Opplysninger om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Tomannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk: På følgende andre punkter er det anmerket avvik: Brannceller og Krav for rom til varig opphold Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang (inkl.dører) og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann. Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift:

Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann.

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

Skiller mot felles trappegang og kjeller (inkl. dører) oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann. Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger sentrumsplan med formål bebyggelse og anlegg.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Hele eiendommen vil bli ledig for kjøper til avtalt overtagelsesdato.

#### **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 odelsrett 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 tinglysning 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

92 490 (Omkostninger totalt)  
108 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
111 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 742 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 758 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 761 190 (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 92 490

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatterfoto, servitutter og sikringspant. 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 K. Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

05.03.2025

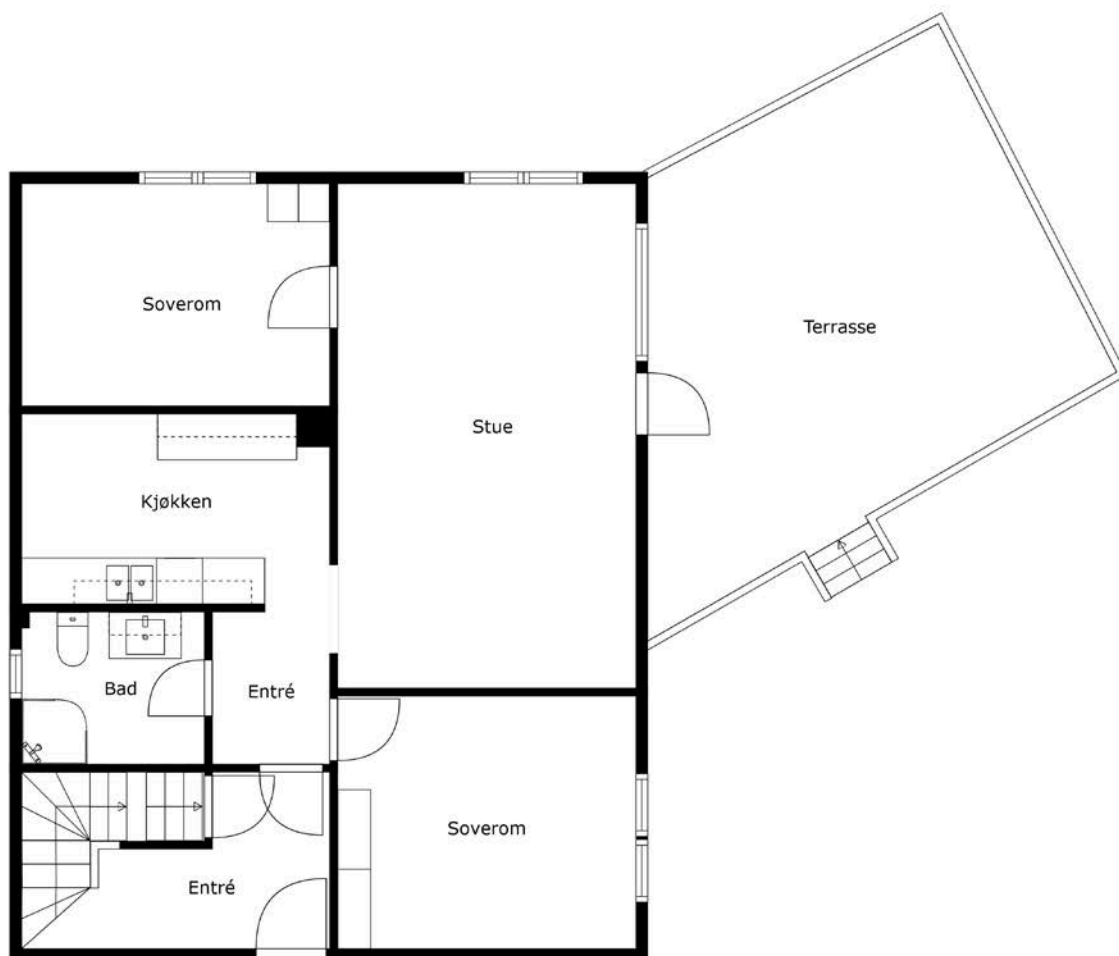












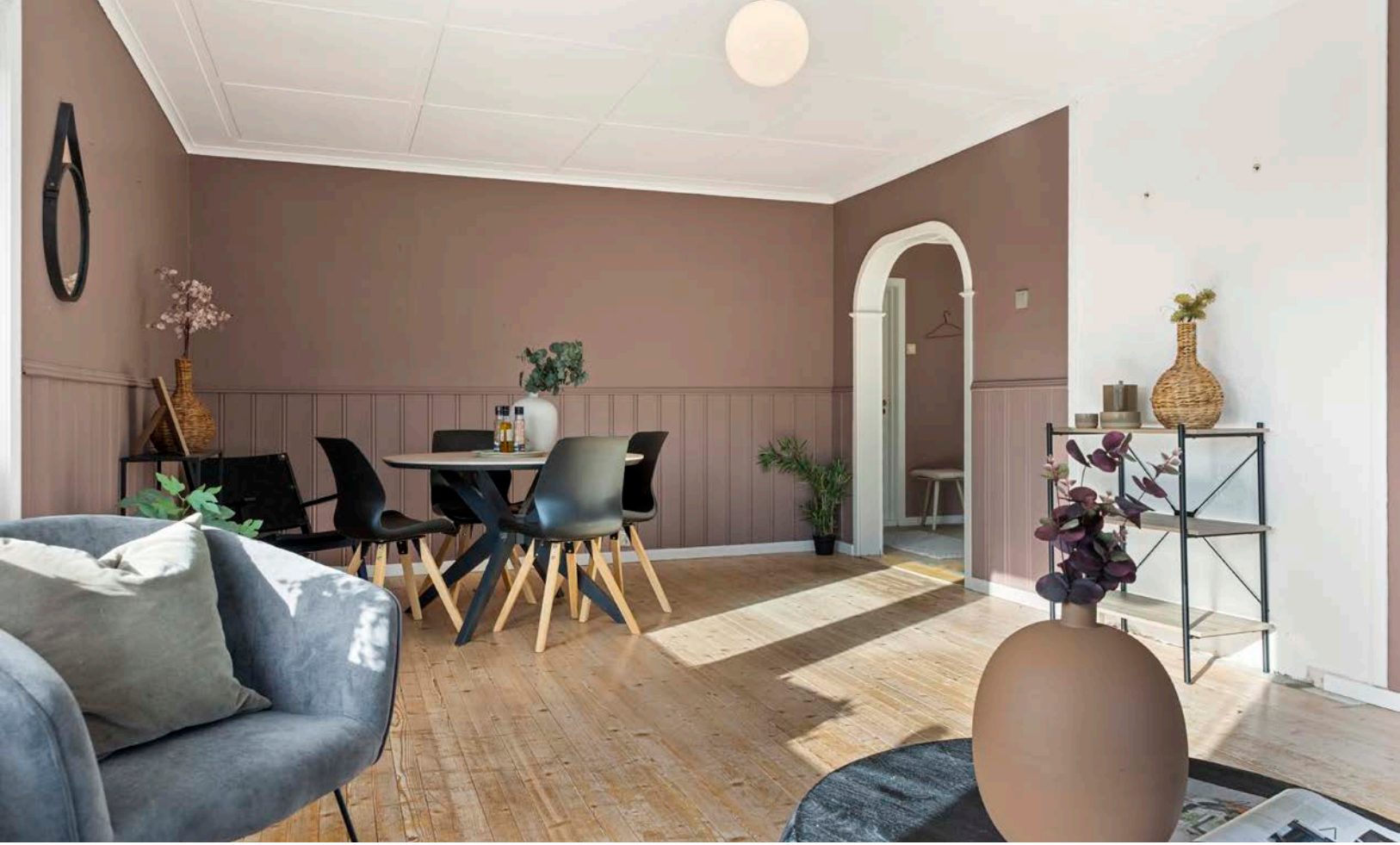
**FOTO**  
*etætera*

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



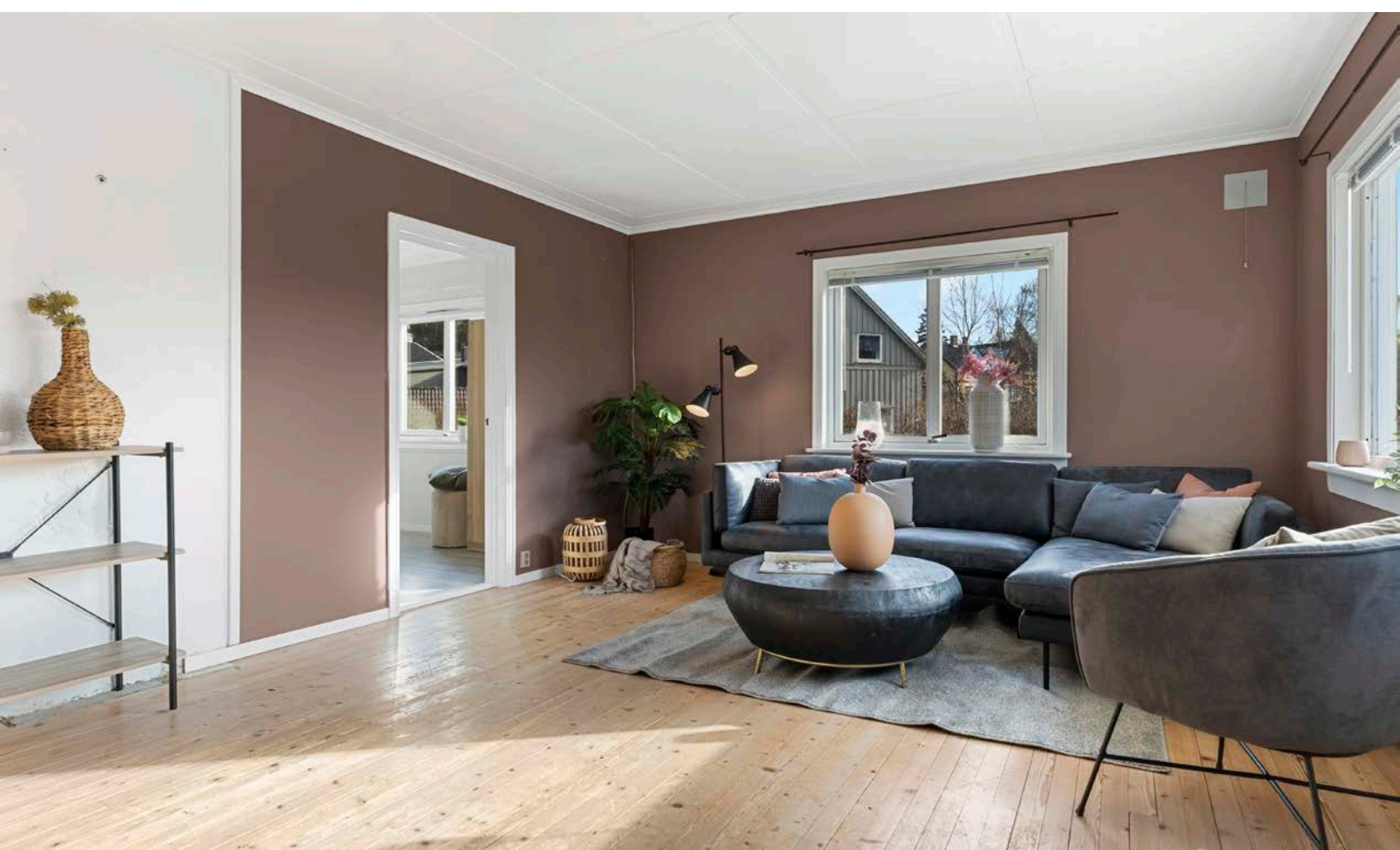




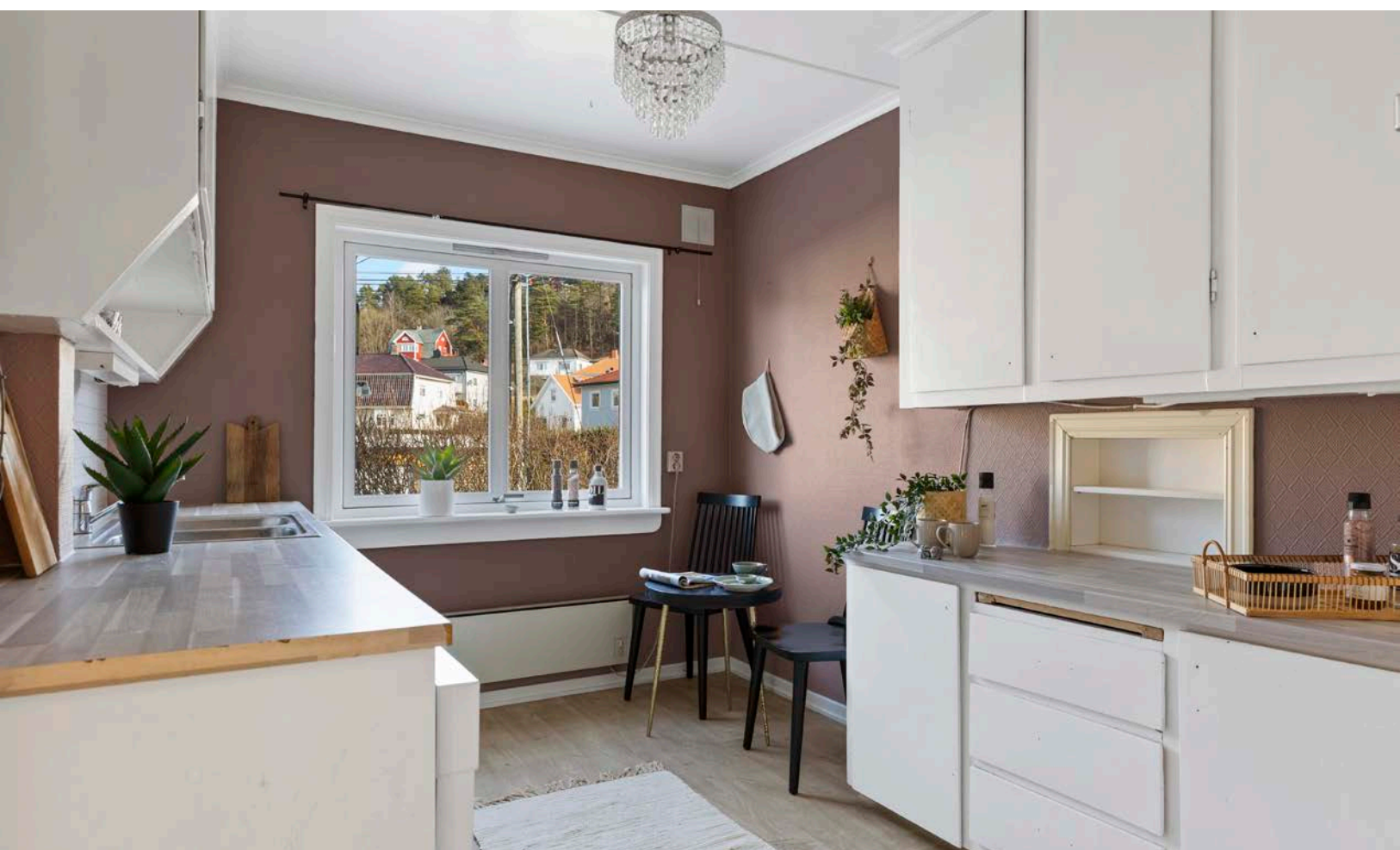




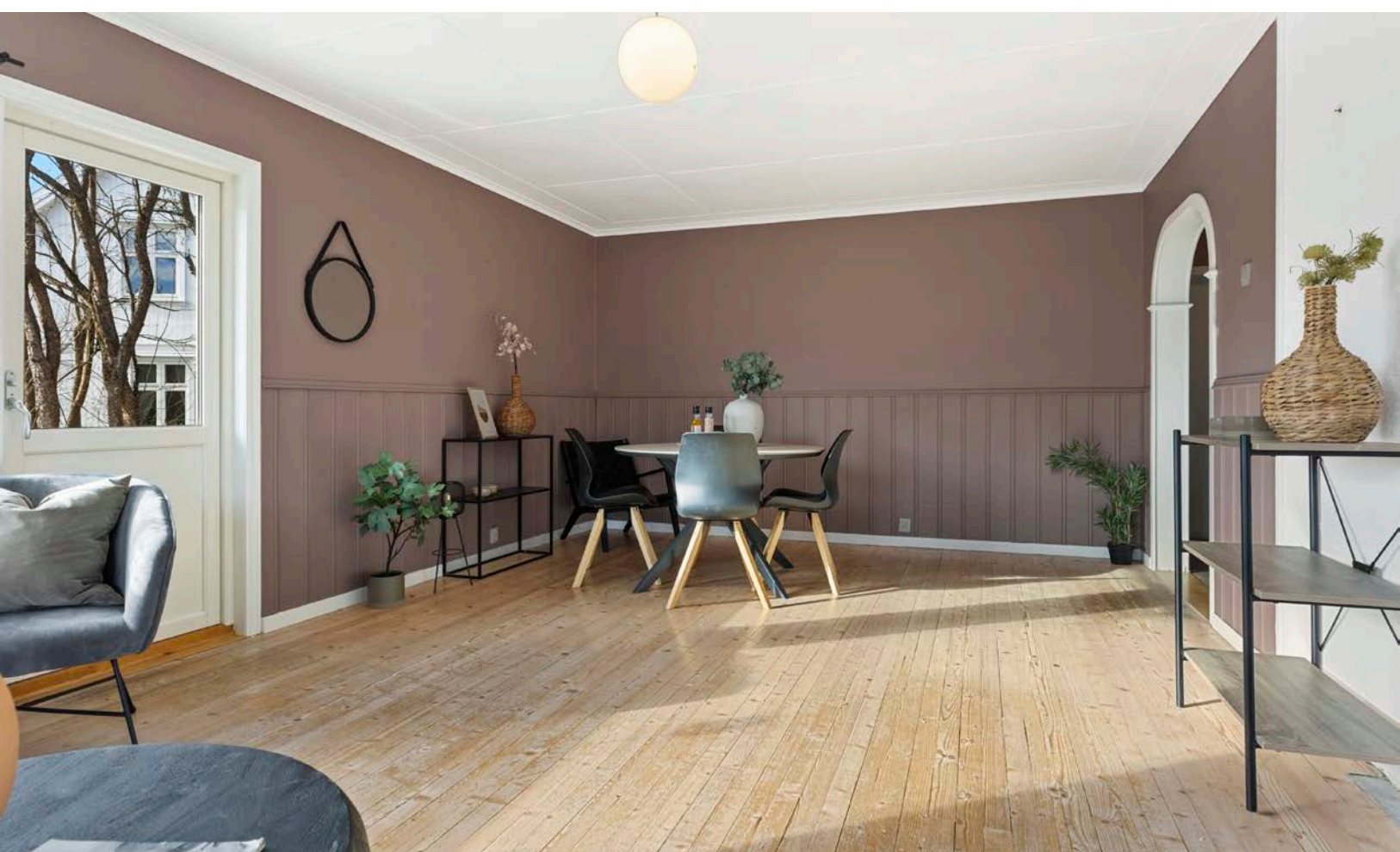














Bad i 1.etg

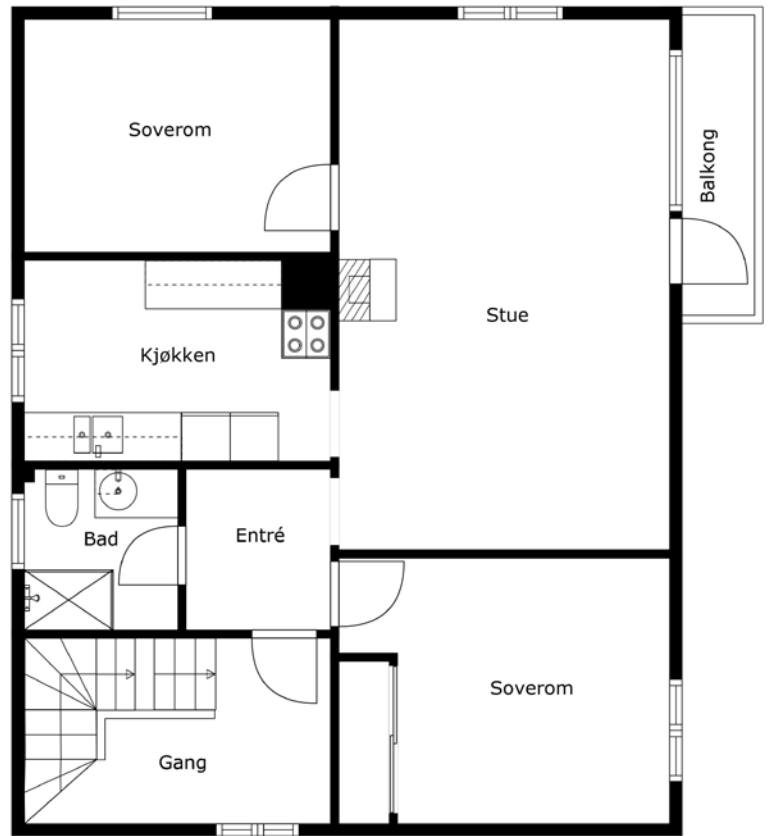








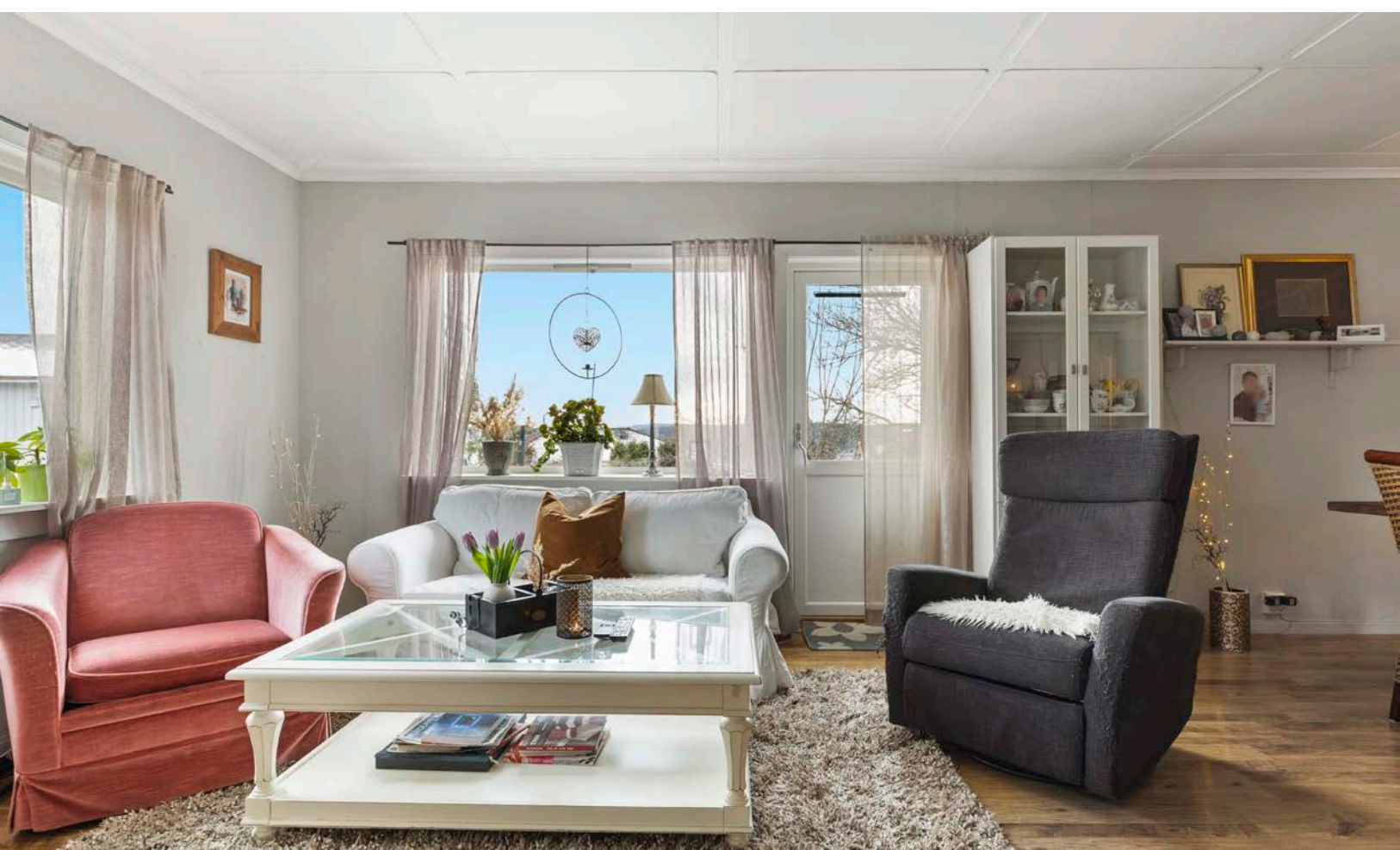
2.etasje



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



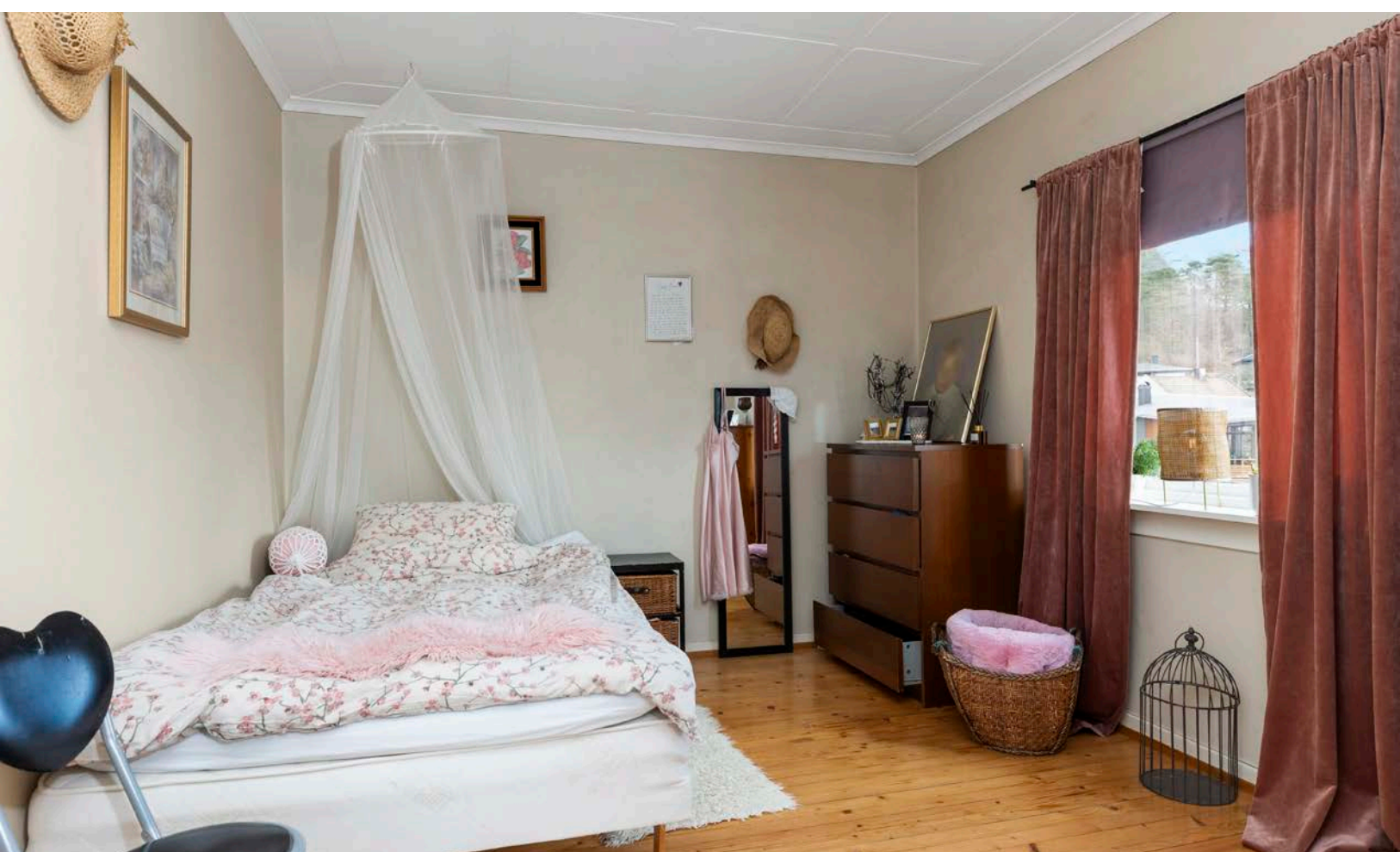












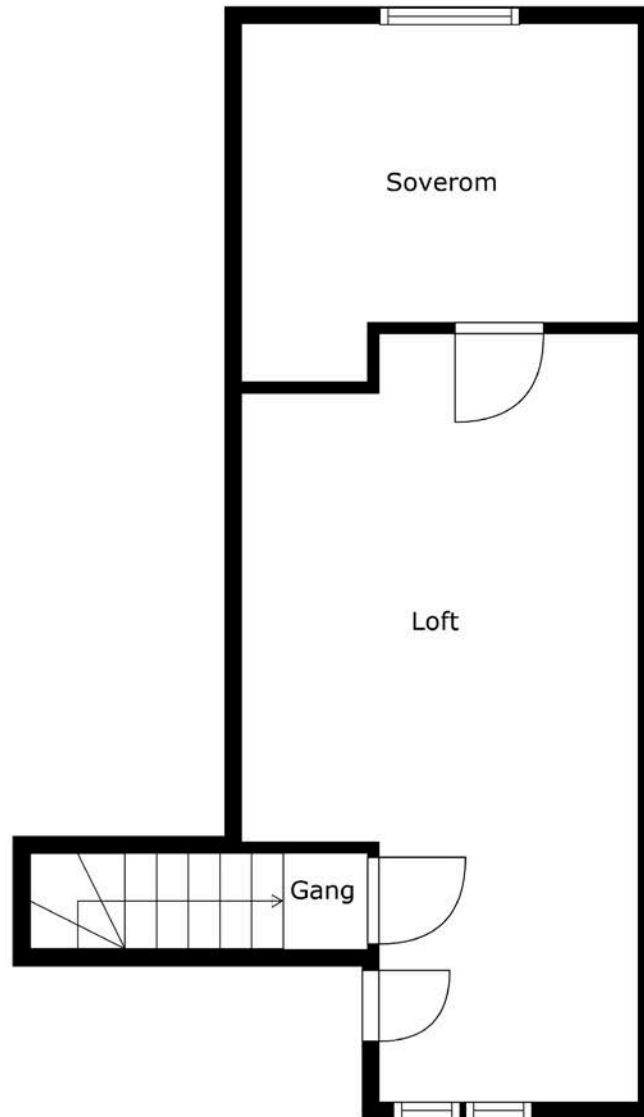








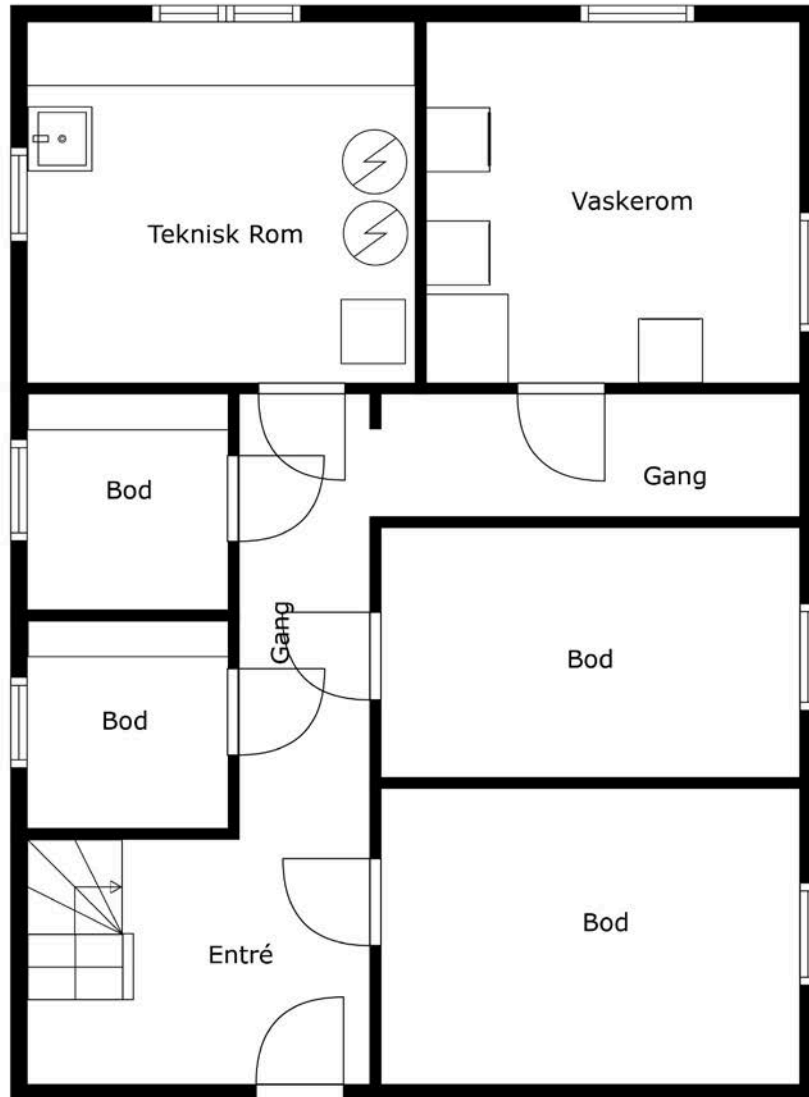




**FOTO**  
*etætera*

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







**FOTO**  
*et cetera*

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Fjellstua 12, 1777 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 98, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m<sup>2</sup> BRA-i: 132 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 15061-1109

Referansenummer: LW8388

Autorisert foretak: Ing Norsted AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

## Tomannsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt grunnmur av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med liggende panel. Yttertak av sperretak av tre pålagt bordtak, undertakpapp, lekting og betongstakstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert metall. Terrasse av impregnert tre, balkong av malt tre. Støpte trapper.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har overflatebehandlede gulvbord, laminatgulv eller belegg. Vegger har malt panel, malte plater eller tapet. Himlinger har malte plater eller panel. Malt innvendig trapp med sving, malte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje har baderomsgulv med fliser, forøvrig malte flater. Servantskap, toalett og dusjkabinett, plass for vaskemaskin  
2. etasje har eldre baderomsgulv med belegg, forøvrig malte flater/tapet. Servantskap, toalett og dusjkabinett, plass for vaskemaskin

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Opprinnelige kjøkkeninnredninger i malt plassbygget tre, oppvaskbenkebeslag.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast, 2 varmtvannsberedere i kjeler, avløpsrør av plast og soil(støpejerns)rør. Opprinnelig elektrisk anlegg med oppgraderinger i sikringskap. Pusset teglsteinspipe med ildsteder tilkoblet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidet gårdsplass med asfalt, hage med gressplen. I det vesentlige omlagt og separert avløp av plast, noe soil(støpejerns)rør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

På følgende andre punkter er det anmerket avvik:

Brannceller og Krav for rom til varig opphold

Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang

(inkl.dører) og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til

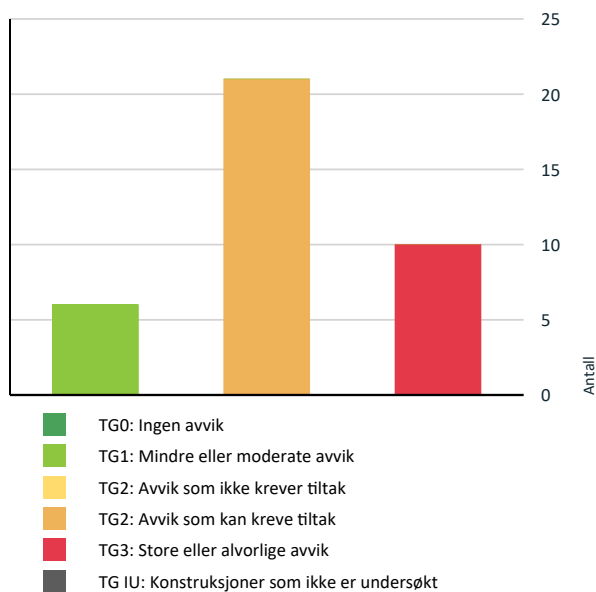
brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og

påvirker dermed rømningsstid og spredningsfare for brann.

Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

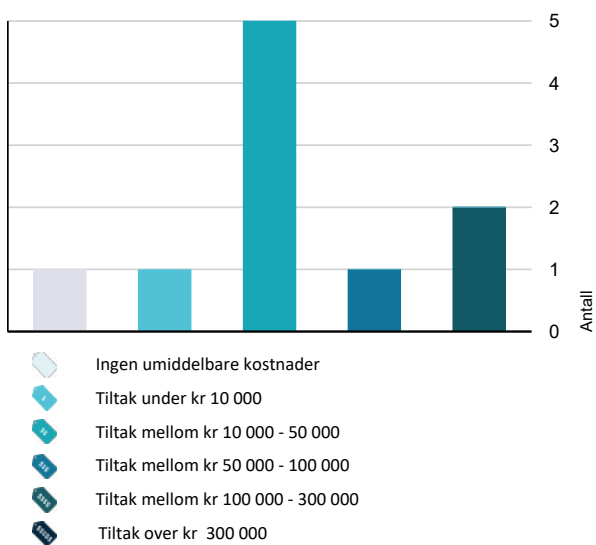
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betongtakstein fra byggeperioden på underlag av bordtak, papp og lekting.

#### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har passert normal forventet funksjonstid og det er fare for lekkasjer i tiden fremover. Tak er inspisert fra terreng, da undertegnede ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Undertak sjekket fra underside på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

For å unngå vannskader må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, noe som må påregnes i nær fremtid.



#### TO 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp av metall fra byggeperioden.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag må skiftes sammen med taktekingen.

Da må det også påregnes krav til snøfangere og eventuelt adkomst til pipe m.m.

Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også ned i vegg.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingverksvegger av tre, kledd med tømmermannspanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er også skiftet ut noen panelbord og deler av panelbord. Det virker ikke til å være lufting av ytterpanel, noe manglende musetting.

I tillegg virker det til å være en ikke fuktsikker løsning for terrasseoppheg på vegg. Panel skjært bort og opplegg skrudd inn i vegg, ingen beslagsløsning eller fuktsikring. Det er fare for at fukt har kommet inn i veggkonstruksjonen og skadet denne.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kontroll av veggkonstruksjonen både generelt og ved terrasse, med tanke på fukt/råte.

Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også inn i bjelkelag.



Åpning i ytterpanel for innfesting av terrasse.

#### TO 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Sperretakkonstruksjon, med isolert loftsbeleg og delvis isolert skråtak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Skade på takutstikk mot syd-vest. Årsak opplyses utbedret av selger. Pga manglende adkomst av sikkerhetsmessige grunner, må dette sjekkes nærmere og åpnes i konstruksjonen og utbedres. Ser ut til å være noe råteskader.

Noe råteskader på treverk ved pipe i innredet rom. Lukket, trolig isolert skråtak og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Sjekk og utbedre skade på takutstikk.

Sjekk og utbedre konstruksjon/utbedre i del med lukket takkonstruksjon (innredet rom).

Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også i bærekonstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Overflater ved pipe i innredet rom



Vindu i kjeller råteskader



Skade på takutstikk

## ! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass, eldre vinduer på kjeller og loft, med 2 lags vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Råteskadde og slitte vinduer i kjeller og på loft. Eldre vinduer med en del kondensering innvendig og værslitt utvendig. Fare for at skadene utvikler seg til råteskader. Konsekvens av manglende tiltak vil være større skader, også inn i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utskifting av vinduer på kjeller og loft. Omfattende overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vindu på loft, råteskader.

## ! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør, malte balkongdører av tre med isolerglass. Enkle leilighetsytterdører til hver leilighet (oppfyller ikke brann- og lydkrav)  
Kjellerlem av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kjellerlem er også utett og værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres eller skiftes.

Konsekvens av manglende brannsikring vil være fare for brannspredning.

Kjellerlem trenger omfattende overflatebehandling eller skiftes.



Kjellerlem

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av tre utenfor stue i 2.etasje med rekkverk av tre. Terrasse av tre utenfor stue i 1.etasje på pilarer og rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrassegulv på terrassen i 1.etasje er fornyet inkl. noe av bæringen. Opprinnelig balkong i 2.etasje er slitt og trenger oppgradering og kontroll av tettesjikt og bærekonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Membran og konstruksjon i 2. etasje må kontrolleres, fare for fukt og råteskader.
- Konsekvens av å ikke utføre tiltak vil være mulig svikt i konstruksjoner og fallfare.



Terrasse med lavt rekkverk.



Balkong 2. etg.

## TG 3 Utvendige trapper

Støpt/murt trapp med rekkverk av tre, enkelt takoverbygg. Støpt trappenedgang med kjellerlem.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder utvendig kjellernedgang.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk/håndløper er fare for fall m.m.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Overflatebehandlede gulvbord, laminatgulv og belegg på gulver. Malte eller tapetserte plater på vegger og malte plater i himingler (innertak), noe panel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitte overflatebehandlinger på gulver m.m.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitte gulver må overflatebehandles for å hindre videre nedbryting.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med gulbord/plater. Største avvik Største målte avvik er mm i målt over 2 m og totalavvik i rommet over . Største målte avvik målt over 2 m er 25 mm i kjøkken i 1. etasje og 25 mm i kjøkken i 2. etg. Støpt gulv på grunn i kjeller med ujevne gulv. Loftsgulv har også skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Liten stivhet i bjelkelag skaper vibrasjoner ved gange.

## Konsekvens/tiltak

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

Vibrasjoner i bjelkelag er vanskelig å utbedre, da det krever forsterking av bjelkelag og er normalt ikke regningsvarende.

Konsekvens vil bli å leve med svakhetene eller en omfattende påkostning som normalt ikke anses fornuftig. Samme gjelder skjevheter, som er normalt for boliger fra denne tiden. Normalt ingen utvidelse av avvik ved manglende tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og tilstanden bør derfor klarlegges..

## TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med tilknyttede ildsteder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontroll av feiervesenet har gitt følgende anmerkninger om utbedringer: Det mangler glimmer/glass i ovnsdør i Jøtul 807 i 2. etg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre pålegg fra feiervesenet.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Grovkjeller med støpte gulver og grunnmur. Delevegger av tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

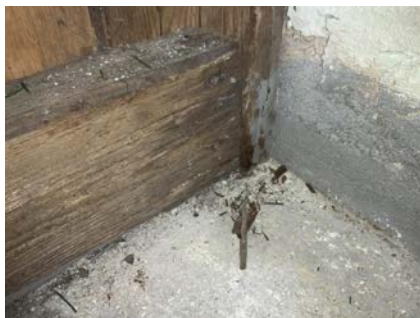
Det er påvist råteskader i nedkant av delevegger av tre mellom bodene, spesielt ut mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Lagring av organisk materiale/ting som kan skades av fukt må unngås og råteskadet treverk skiftes. Se også drenering og fuktsikring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råteskadet treverk



Malingsflass og saltutslag.

## TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom kjeller og loft.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp mangler rekkverk, noe lavt rekkverk i 2.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Noen av avvikene er det ikke krav til utbedring av, men for å unngå fallulykker m.m. bør kravene oppfylles.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til kjeller har ikke rekkverk, kun håndløper på vegg.



Rekkverk i 2.etasje er lavt

## TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører, paneldører i kjeller og på loft.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkle slitte dører, spesielt på bad.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utbedring eventuelt utskifting.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1.etasje

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i innertak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Se punkt Sluk, membran og tettesjikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel i gulv i følge eier.

#### Vurdering av avvik:

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

Flatt gulv, vann vil flyte utover gulv. Gulvet fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett og gulv ikke belastes med vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran utført på 2000-tallet av F. Jørgensen AS

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Malt glassfiberstrie er ikke et godkjent membransystem og vindu i våtsoner tåler ikke vannpåkjenning fra jevnlig bruk. Ved vannbelastning kan det trenge vann inn i konstruksjonene.

Rør til toalett er av soil(støpejern) og har usikker rørgjennomføring/mansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For at vegger skal være fuktbeskyttet må det påføres membran/tettesjikt også ut til vindu. Dusjkabinett beskytte veggene og vindu mot fukt. Kontrollere rørgjennomføringen. Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for større skader, også inn i vegg og ned i gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk



Soilrør fra toalett

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksvifte har liten effekt

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Vifte rengjøres/sjekkes

Konsekvens av manglende tiltak vil være høy luftfuktighet og fare for ugunstig miljø med muggsoppvekst m.m.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i trappegang i vegg bak dusjone.

Ingen forhøyde fuktverdier avdekket og tørr bunnsvill.

## 2. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Generell

Opprinnelig bad, Utette rørgjennomføringer, utett overgang ved sluk med fukt under belegget, ikke klemring, vindu i våtsone dusjkabinett WC og Servantskap. Avtrekksvifte virker ikke, varmeovn på vegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for utvidelse av skader til bjelkelag og større skader, også inn i vegg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i trappegang i vegg bak dusjsone. Ingen forhøyde fuktverdier avdekket og tørr bunnsvill.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Opprinnelige malte innredninger med oppvaskbenk.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Eldre og enkel utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell utskriftning eller omfattende vedlikehold/oppgraderinger.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr, avtrekk ført til luftepipe.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Opprinnelige malte innredninger med oppvaskbenk.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Eldre og enkel utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell utskriftning eller omfattende vedlikehold/oppgraderinger.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr, avtrekk ført til luftepipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Kobberrør i kjeller, plastrør (delvis rør i rør system) opp til leilighetene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Røranlegg delvis med varerør og fordelerstokker i kjeller i bod og ikke sluk under. Benyttet endekopper på bad i 1.etasje, ikke forøvrig. Tidlig utførelse med ikke lekkasjesikker utførelse.

Kobberrøranlegg av eldre dato.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger for å få et oppgradert anlegg, eller leve med risikoen for lekkasjer og montere vannstopper med lekkasjvarslere.

Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for lekkasjeskader der man ikke ønsker det.

# Tilstandsrapport



Rørfordeling i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil (støpejern) fra byggeperioden.

### Vurdering av avvik:

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

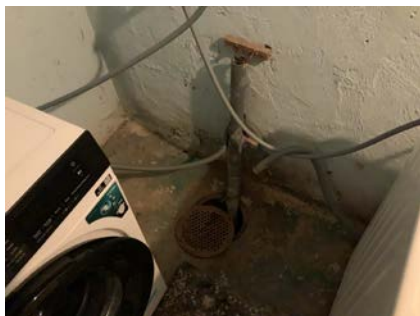
Eldre soilrør rustet innvendig og kan begynne å lekke. For å skifte ut alle gamle rør må det pigges opp gulv i kjeller (trolig overvann) og kjellervegg (for hovedavløp med noe oppgraving utvendig.).

### Konsekvens/tiltak

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

Alder gjelder eldre soilrør.

Konsekvens av manglende tiltak vil være fare for tilbakeslag m.m.



Støpejernssluk i vaskekjeller



Soilrør/støpejern innvendig og delvis ut.

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekks ventilasjon: Noen ventiler i vegg, supplert med avtrekksvifter på badene og kjøkken. Se ventilasjonspunkter på våtrommene for effekt på vifter.

## TG 2 Varmtvannstank

En ca 200 liters og en ca 120 liters varmtvannsbereider (for hver leilighet9.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldste tank er godt over 20 år. Ny varmtvannstank har løs ledning fra fast tilkobling til bereder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs ledning til bereder festes, eldre bereder må påregnes utskiftet når den slutter å fungere.

## TG 2 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.*

Elanlegg med oppgradert sikringsskap. Kontroll fra eltilsynet 2024. Mangler utbedret i følge eier og samsvarserklæring.

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

Ja

### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Kun samsvarserklæring på arbeider i forbindelse med retting av avvik i eltilsynsrapport.**

## Generell kommentar

Anbefaler kontroll av anlegg av elfagkyndig person, da et eltilsyn ikke omfatter en full elkontroll.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Opprinnelig bolig

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?  
Ja Håndslukkere er mer enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja Mangler røykvarslere i kjeller
4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser

## TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeperioden.

## Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Fuktsikring og drenering fungerer ikke og det er fuktig i grunnmur og gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Konsekvens/tiltak: For å bedre kjellerfunksjonen og ta vare på konstruksjonene må det foretas omdrenering med fuktsikring. Bygget har fundamenter som ikke er fuktsikret (og vanskelig lar seg fuktsikre) og det er fare for at det fortsatt vil være fukttoppsug fra grunnen, selv etter en omdrenering. Det er ikke påregnelig å benytte kjelleren til innredning, selv etter omdrenering.

Terrasse må de-/remonteres for å få omdrenert rundt hele huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

En del løsnet/pulverisert puss pga fuktvandring m.m. innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter omdrenering bør det foretas pussutbedringer m.m. for å få penere flater.

## TG 2 Terrengforhold

Hage med gressplen og asfaltert gårdsplass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall på terreng inn mot grunnmur på syd- og vestfasade.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan tas sammen med omdrenering/fuktsikring, da det allikevel skal graves. Konsekvens: Vann kkan renne mot grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye vann- og avløpsledninger lagt i 2022 helt inn under grunnmuren og inn, mens en sidegren (med hovedavløp) har delvis gamle rør. Opprinnelig drenering og avløp fra denne.

## Vurdering av avvik:

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

Gjelder opprinnelige overvannsledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens, mulig tilstopping med tilbakeslag.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

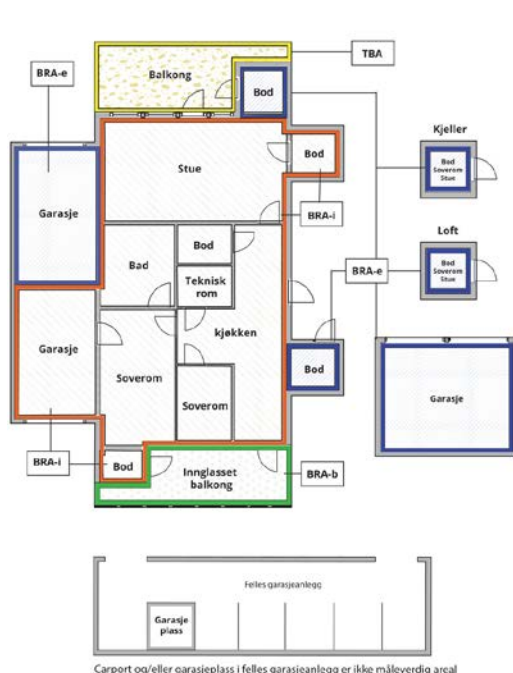
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		73		73	
1. Etasje	66	9		75	29
2. Etasje	66	9		75	5
Loft		23		23	
<b>SUM</b>	<b>132</b>	<b>114</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>246</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang , Vaskekjeller, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5	
1. Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom, Soverom 2	Felles trappegang	
2. Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	Trappegang	
Loft		Uinnredet loft , Lagerrom (ikke godkjent for varig opphold).	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På følgende andre punkter er det anmerket avvik:

Brannceller og Krav for rom til varig opphold

Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang (inkl.dører) og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann. Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Skiller mellom leilighetene og mot felles trappegang og felles kjeller oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann.

### 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:* Skiller mot felles trappegang og kjeller (inkl. dører) oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet (gjelder også for eldre hus som dette) og påvirker dermed rømningstid og spredningsfare for brann. Lagerrom på loft er ikke godkjent for boligbruk.

## 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)
Tomannsbolig	132	114

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Claus Norsted	Takstingeniør
	Henrik Røed	Eiers samboer

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	365		0	662.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjellstua 12

### Hjemmelshaver

Skråning Tone

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
375 000	2006



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# 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.
- 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. Straktiltak 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 Rapport sammendrag 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 tjenestetyer.

## PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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/LW8388>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240130	
<b>Selger 1 navn</b>	
Henrik Rød	
<b>Gateadresse</b>	
Fjellstua 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HALDEN	1777
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	0964418

Document reference: 1101240130

## 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

Initialer selger: HR

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 1 etg ble pusset opp. Rørlegger F Jørgensen stod for rørarbeider. Flisfirma gjorde jobben med flislegging. O Hansen stod for varmekabler.
Arbeid utført av	F Jørgensen Halden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det ble lagt membran på bad i leiligheten i 1 etg.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe fukt i kjeller
-------------	--------------------

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har vært kontroll. Avvik er utbedret og meldig inn. Godkjent.
-------------	---

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Eiendommen er en horisontaldelt tomannsbolig. Det er to leiligheter som begge har vært leid ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har alltid vært en tomannsbolig.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er utført tilstandsrapport av Ing Claus Norsted.

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

Nei  Ja

Document reference: 1101240130



## 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

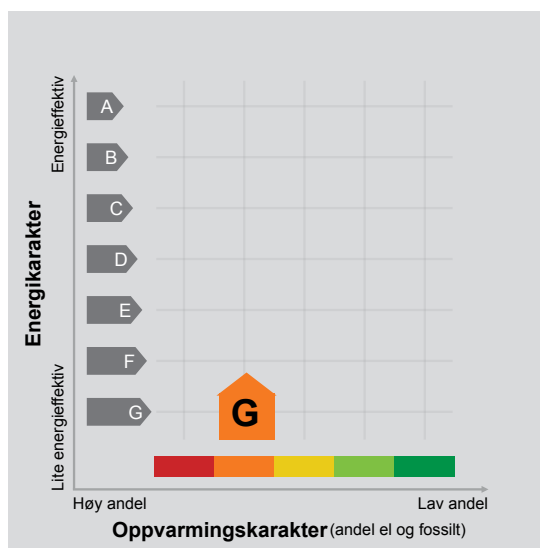
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Rød	c129cdbbbc2ca767c0a332b c4ad95461cb79ad03	27.01.2025 15:49:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240130

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Fjellstua 12
Postnummer	1777
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145075998
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71900
Dato	27.01.2025



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

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

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

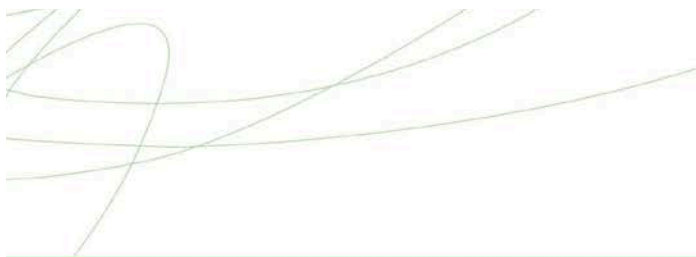
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

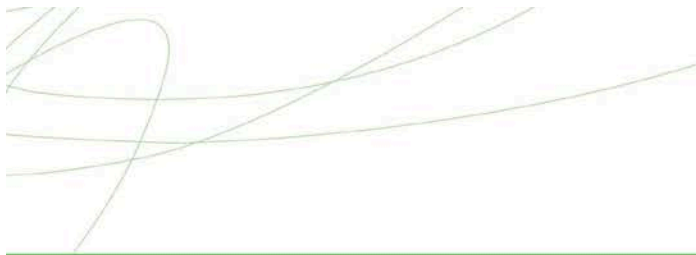
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontal delt
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	80
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

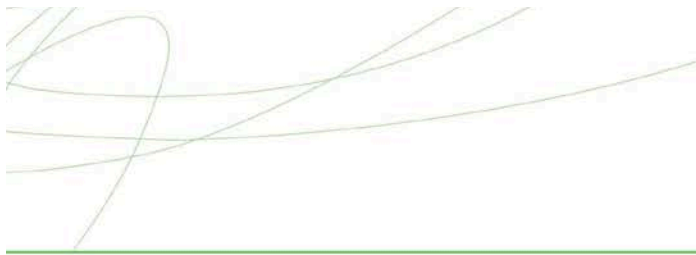
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolereres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 9: Montering tetningslister

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Brukertiltak

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 17: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 18: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 20: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 21: Fyr riktig med ved**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

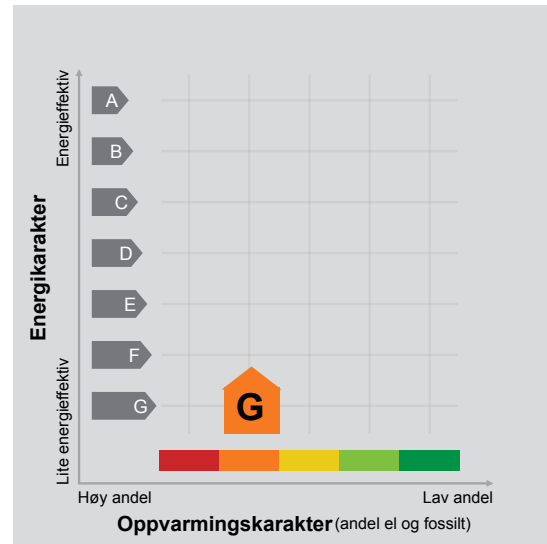
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# ENERGIATTEST

Adresse	Fjellstua 12
Postnummer	1777
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	365
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145075998
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-71903
Dato	27.01.2025



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

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

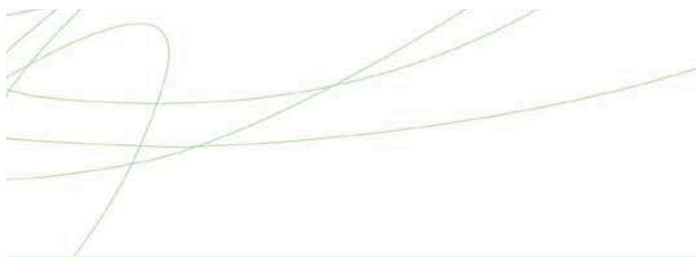
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

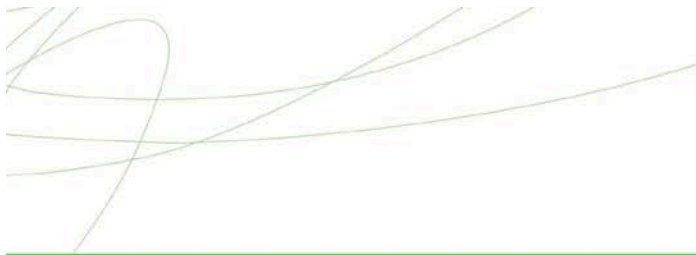
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontal delt
<b>Byggeår</b>	1953
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	80
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 13: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 14: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 17: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 18: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 19: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**



**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Fjellstua 12 - Nabolaget Porsnes-Oskleiva - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Slottet 7 min 0.5 km  
Linje 32, 35

Halden stasjon 20 min 1.5 km  
Linje RE20

## Skoler

Os skole (1-7 kl.) 13 min 1 km  
241 elever, 15 klasser

Gimle skole (1-7 kl.) 21 min 1.5 km  
248 elever, 13 klasser

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 27 min 1.9 km  
407 elever, 20 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 32 min 1.9 km  
71 elever, 6 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min 1.2 km  
362 elever, 15 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 12 min 0.9 km  
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 8 min 3.5 km  
400 elever

## Ladepunkt for el-bil

Halden VGS - Østfold fylkeskommune 9 min

Halden Skofabrikken plus 9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

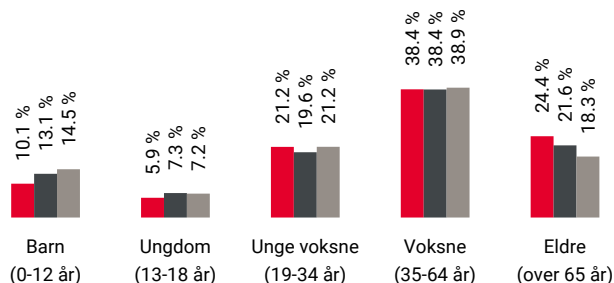
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsnes-Oskleiva	1 254	843
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 18 min 1.3 km  
74 barn

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 21 min 1.5 km  
74 barn

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...23 min 1.7 km  
32 barn

## Dagligvare

Coop Extra Halden 14 min 1.1 km  
Post i butikk

Rema 1000 Busterudgate 15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



### Trafikk

Lite trafikk 79/100



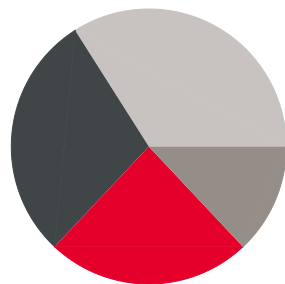
### Støynivået

Lite støynivå 77/100

## Sport

Porsnes vgs. Idrettshall. Aktivitetshall	9 min	0.6 km
Stranda nærmiljøpark - akt.plass Ballspill, friidrett	9 min	0.7 km
SKY Fitness Halden	15 min	
Timeout Energy Club	16 min	

## Boligmasse



- 24% enebolig
- 29% rekkehus
- 13% blokk
- 34% annet

«Nære sentrum, og nære jobben.»

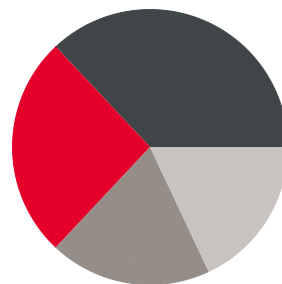
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Tista Senter	20 min
Apotek 1 Svanen Halden	15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 60%

- Porsnes-Oskleiva
- Halden
- Norge

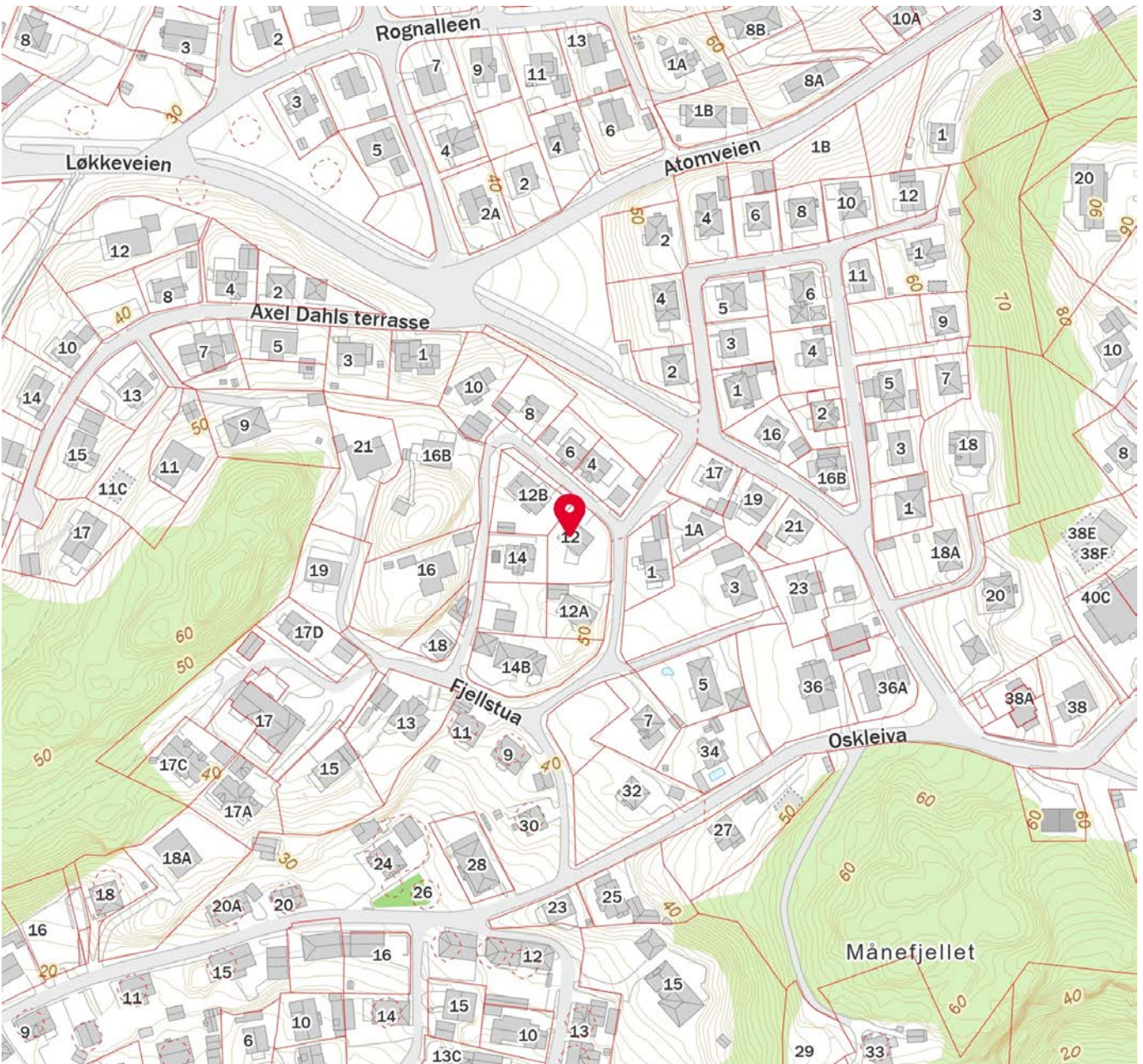
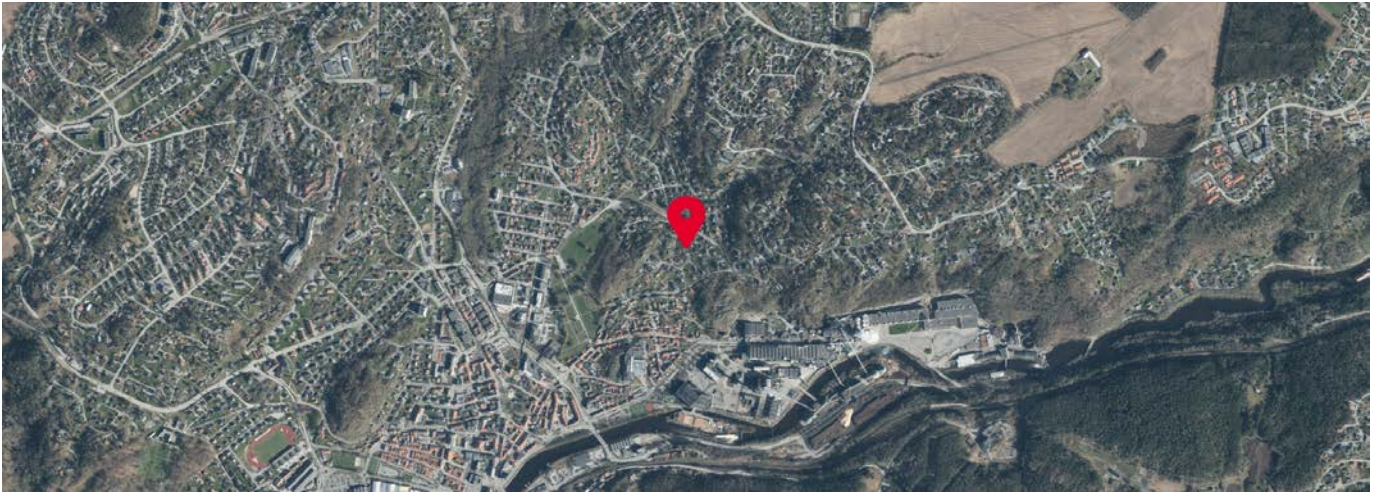
## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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 2024





 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	365	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellstua 12, 1777 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	14 635,00 kr
Eiendomsskatt	3 619,15 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	8 770,44 kr
Vann	9 059,52 kr
<b>Sum</b>	<b>36 696,63 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1370900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 113,00 kr	4 112,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	4 560,63 kr	4 560,60 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	4 209,82 kr	4 209,85 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	489,33 kr
Vanngebyr fl.fam.	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	8 169,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	2 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	6 300,00 kr	6 300,00 kr
Avløpsgeb. fl.fam.	280 m3	47,53 kr	1/1	0 %	13 307,00 kr	13 307,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	2 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	4 900,00 kr	4 900,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>46 661,95 kr</b>	<b>46 047,78 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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: 13.11.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	237880642	<b>Bygningstype</b>	Bolig		
<b>Bygningsnummer</b>	145075998	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201		
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Fjellstua 12, 1777 HALDEN		

### Situasjon

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

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.06.2003	Tilsyn	06.06.2019	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237880642*

<b>BruksenhetId</b>	237880641	<b>Bygningstype</b>	Bolig		
<b>Bygningsnummer</b>	145075998	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101		
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Fjellstua 12, 1777 HALDEN		

## Situasjon

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

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 807

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.06.2003	Tilsyn	06.06.2019	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237880641*

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** fredag 6. desember 2024 21:35  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: SV: Fjellstua 12 (1101240130) (gjelder saksnummer 5433231)  
**Vedlegg:** 5388955-vedtak.pdf

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Fjellstua 12, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Annette Andreassen
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.04.2024
- Det er registrert pålegg om utbedringer av el-anlegget som ikke er meldt utbedret

Se vedlegg

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**06. desember 2024 kl. 09:31 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vil dere sjekke på leietager sitt navn:

takk

Med vennlig hilsen

**Cecilie K. Elnes**

Eiendomsmegler MNEF

(+47) 69 21 19 50  
(+47) 975 92 988 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no) |

Annette Andreassen  
Fjellstua 12  
1777 HALDEN

**Saksnummer** 5388955  
**Pinkode** 6022  
**Dokumentdato** 08.08.2024  
**Kontrolldato** 09.04.2024  
**Målnummer** 7359992906873258  
**Inspektør** Jon-Magnus Grønmo Andreassen  
**Nettkunde** Annette Andreassen  
**Adresse**

## Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 09.04.2024 i Fjellstua 12, 1777 HALDEN.  
Til stede ved kontroll: Annette Andreassen

### Registrerte avvik:

#### Soverom

1. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.

*Kommentar:*

Ledninger i tak var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.

**Dette avviket er utbedret.**

2. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt på vegg.

**Dette avviket er utbedret.**

#### Bad

3. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt i speilarmatur.

**Dette avviket er utbedret.**

#### Vaskerom

4. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

*Kommentar:*

Vaskemaskin var tilkoplest via skjøteledning.

**Dette avviket er utbedret.**

5. Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført. Jf. fel § 19.

*Kommentar:*

Gjelder kobberveld som ikke er tilkoblet.

6. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

*Kommentar:*

Vaskemaskin var tilkoplest via skjøteledning.

**Dette avviket er utbedret.**

### Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, [www.rettemelding.no](http://www.rettemelding.no), av utførende elektroinstallatør.

Annette Andreassen  
Fjellstua 12  
1777 HALDEN

**Saksnummer** 5388955  
**Pinkode** 6022  
**Dokumentdato** 08.08.2024  
**Kontrolldato** 09.04.2024  
**Målernummer** 7359992906873258  
**Inspektør** Jon-Magnus Grønmo Andreassen  
**Nettkunde** Annette Andreassen  
**Adresse**

## Vedtak

### Vedtak med pålegg om å utbedre avvik

Det vises til kontroll av det elektriske anlegget den 09.04.2024 i Fjellstua 12, 1777 HALDEN. Vi har ikke mottatt melding fra en godkjent elektrovirksomhet om at påvist avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

### Dersom avvik allerede er utbedret, kontakt din elektrovirksomhet for innsending av rettemelding.

Det er tidligere utsendt forhåndsvarsel, og vi har ikke mottatt tilbakemelding som påvirker saken.

Med hjemmel i lov om el-tilsyn § 6, treffer Det lokale eltilsyn (DLE) vedtak med pålegg om å utbedre avvik som fremgår av vedlagt tilsynsrapport innen **07.09.2024**.

### Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

### Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent el-virksomhet. Godkjente el-virksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no>  
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med el-virksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en el-virksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. El-virksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

### Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik

Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.

DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Opplysninger om status på tilsynssaken kan på forespørsel bli utlevert til forsikringsselskaper, eiendomsmeglere og andre som begjærer innsyn i saken.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5388955.

Med vennlig hilsen  
Elvia AS DLE

Pål Magne Olsen

## Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylning av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:  
[elvia.no/personvern](http://elvia.no/personvern)

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

## Definisjoner:

### Avvik:

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

### Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.



## **Cecilie Knobel Elnes / Aktiv**

---

**Emne:**

VS: SV: Fjellstua 12 (1101240130) (gjelder saksnummer 5433231)

Hei- det stemmer.

Installatør har registrert tilbakemelding 17.12.2024

Sak 5388955 er avsluttet av Elvia/DLE 17.12.2024

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

----- Forwarded message -----

Fra: **Elvia AS** <[tilsyn@elvia.no](mailto:tilsyn@elvia.no)>

Date: tir. 9. apr. 2024, 12:08

Subject: Vedtak om frakobling (saksnummer 5388954)

To: Anita Langbråthen Elnäs <[ani77lang@gmail.com](mailto:ani77lang@gmail.com)>

Hei

Vedlagt ligger det et dokument relatert til tilsynssaken din.

Saksnummer: 5388954

Med vennlig hilsen

Elvia AS DLE

Det Lokale Etilsyn

Telefon: 21495067

Halden Rørleggerservice AS  
Repslagergata 6  
1776 HALDEN

Deres referanse:  
Sindre Olsen

Vår referanse:  
2020/11044 - 5

Saksbehandler:  
Willy Elders 47 47 61 21

Dato:  
26.10.2022

## 98/365 - Fjellstua 12 - Ferdigattest omlegging av VA-ledninger

Ferdigattesten gis etter søknad datert 20.10.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

### Ferdigattest er gitt for omlegging av spillvannsledning og separering av overvannet.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Fjellstua 12, 1777 HALDEN	98	365		

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 15.12.2020

Det var ikke septiktank installert på eiendommen.

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

Willy Elders  
avdelingsingeniør  
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.n



[Postmottak@halden.kommune.no](mailto:Postmottak@halden.kommune.no)

**Bank**

5315.05.15218

**Org.nr.**

959 159 092

Kopi til:

Tone Skråning  
Marit Nilsen  
Kawa Sadeq  
Mona Bech  
Siri Lindberg

Wærns Gate 8

1776

Halden

Kommunalteknikk  
Kommunalteknikk  
Økonomi  
Økonomi



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.11.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	365	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellstua 12, 1777 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

## Ledningskart

Eiendom: 98/365  
Adresse: Fjellstua 12  
Dato: 13.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

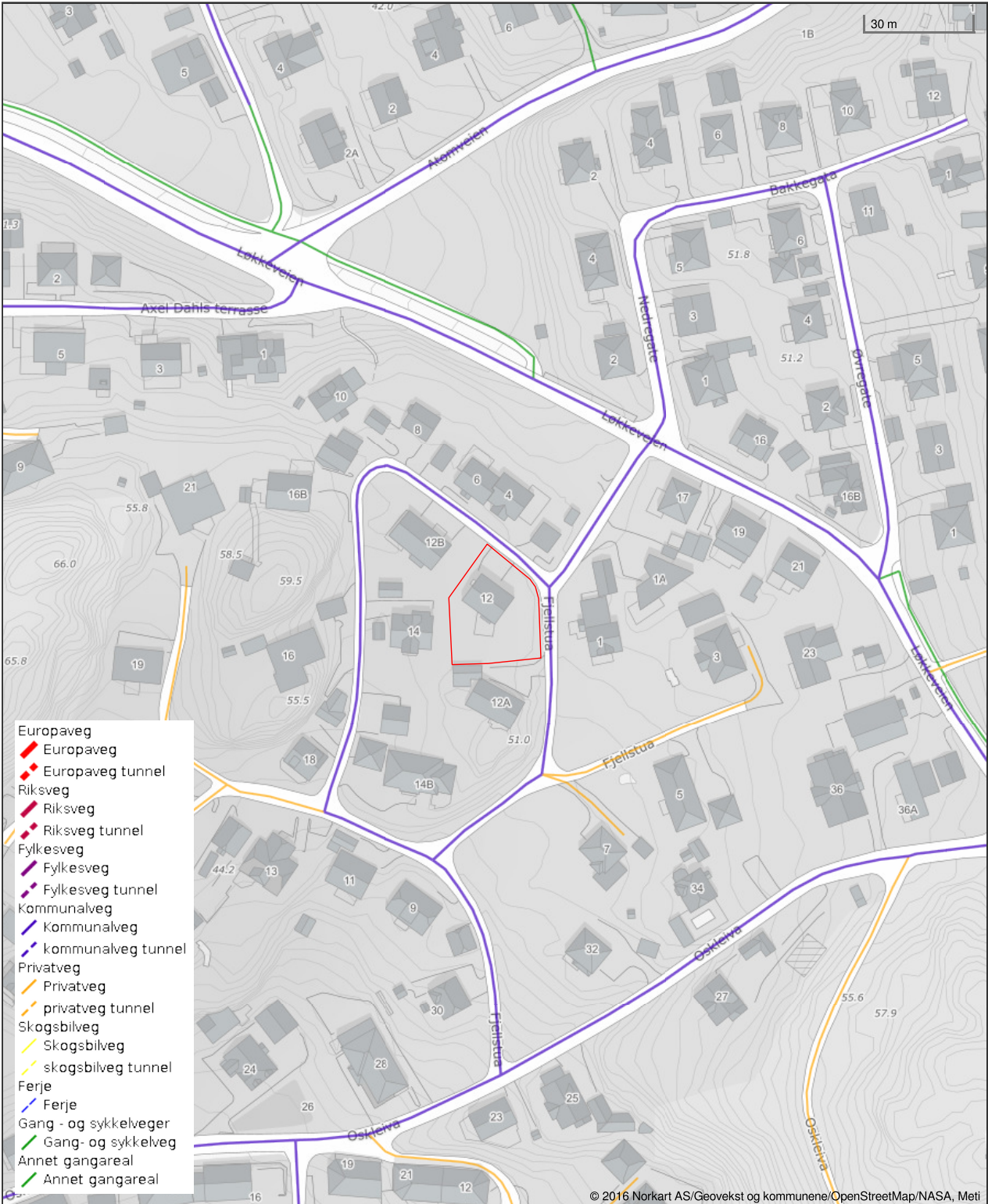
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 98/365//



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: 13.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	365	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fjellstua 12, 1777 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

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-PLAN
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 662 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	S-plan
<b>Navn</b>	Sentrumsplan
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.03.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 658 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

---





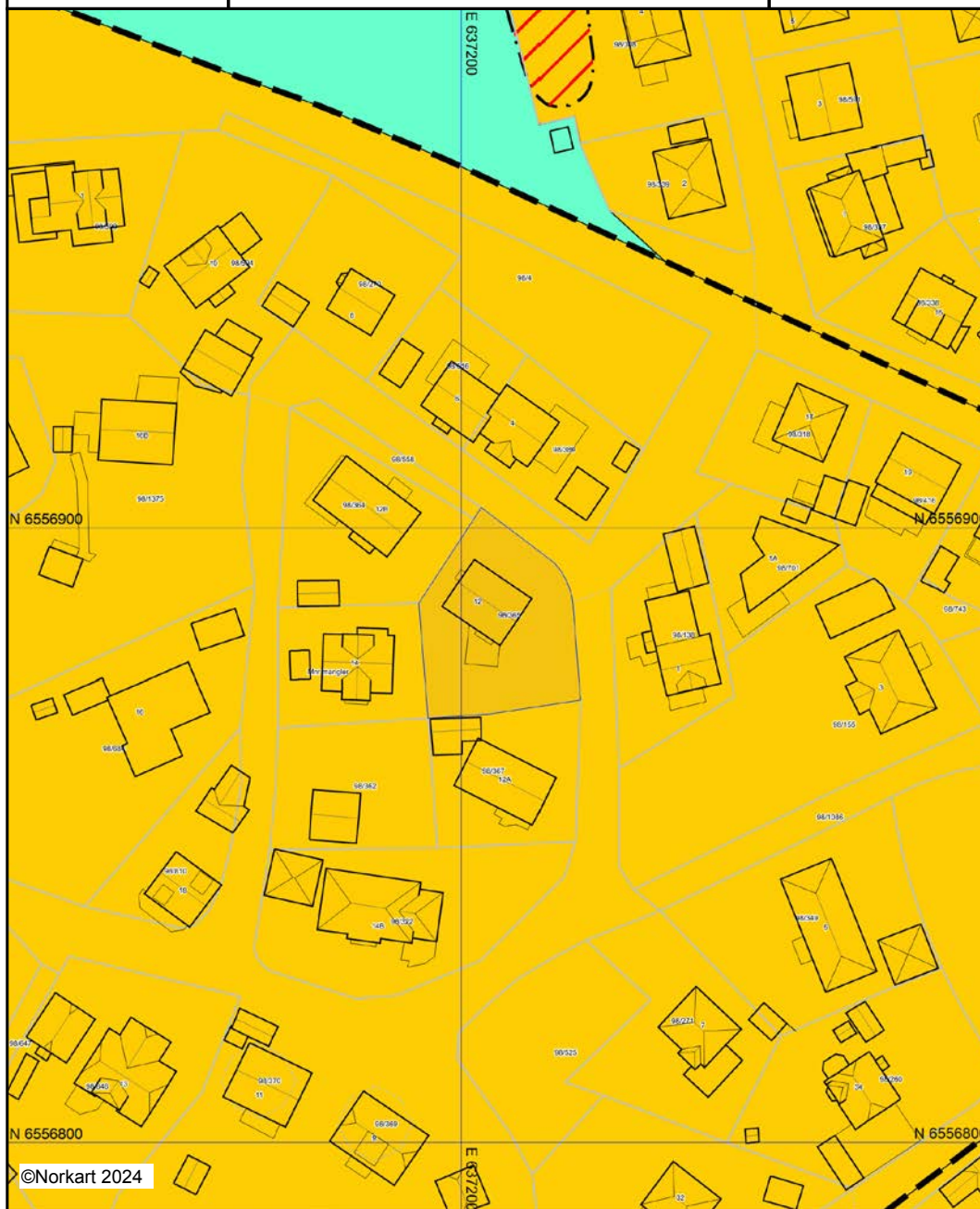
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 98/365  
Adresse: Fjellstua 12  
Utskriftsdato: 13.11.2024  
Målestokk: 1:1000










UTM-32







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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - 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
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 98, Bruksnr 365	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	209 Porsnes
Veiadresse:	Fjellstua 12, gatenr 2265	<b>Valgkrets:</b>	1 Halden
	1777 Halden	<b>Kirkesogn:</b>	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Sigtun	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	16.12.1942	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	662,2 kvm	<b>Skyld:</b>	0,04		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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	Mottaker	3101/98/365	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/365	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	03.09.1993	Avgiver	3101/98/365	-54,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/364	54,0
Grensejustering	Forretning:	13.04.1992	Avgiver	3101/98/10	-143,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/365	143,0
Skylddeling	Forretning:	16.12.1942	Avgiver	3101/98/10	-574,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/365	574,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjellstua 12	H0101	Bolig					
Fjellstua 12	H0201	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	145075998			Antall etasjer:	2

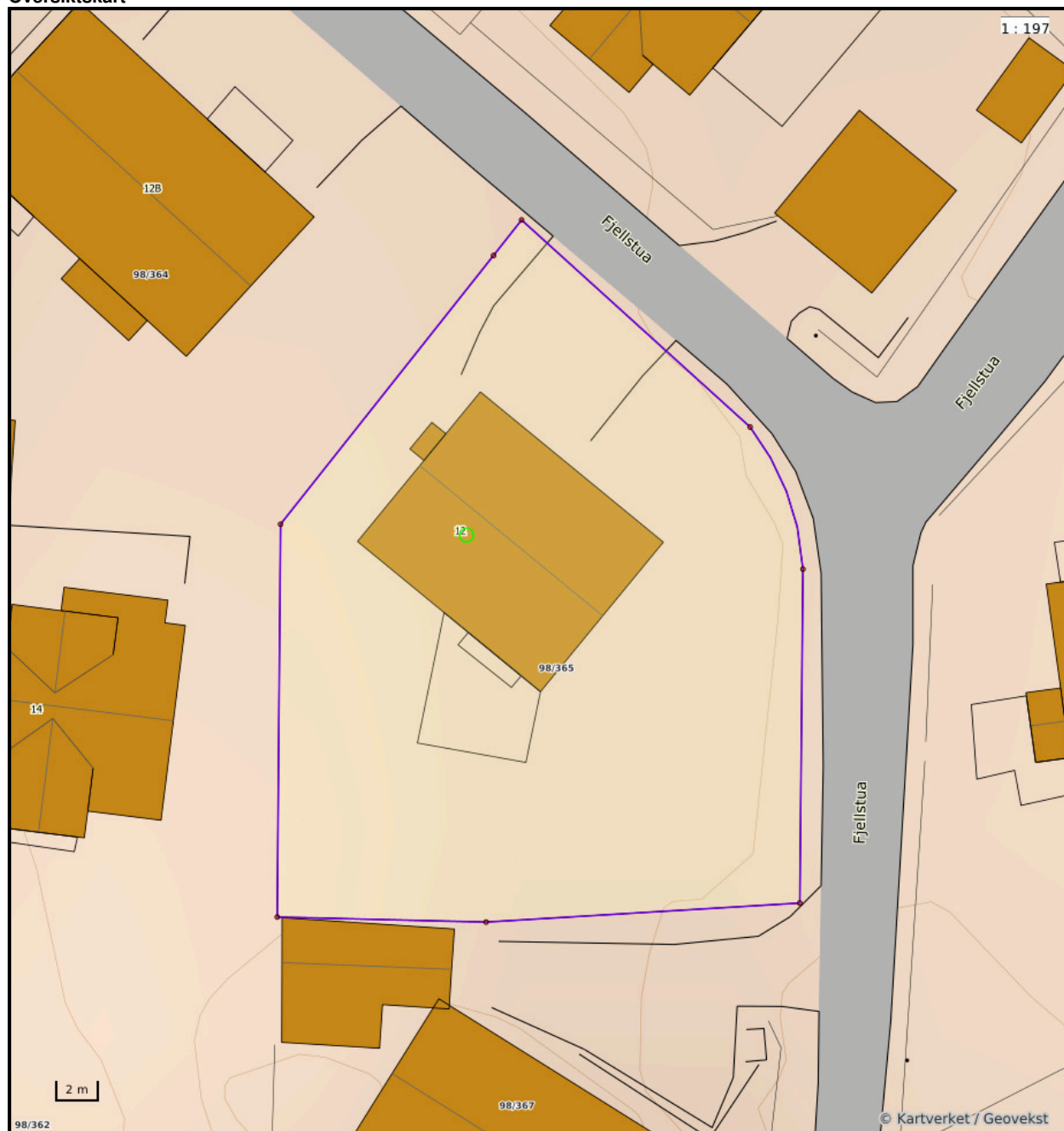
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

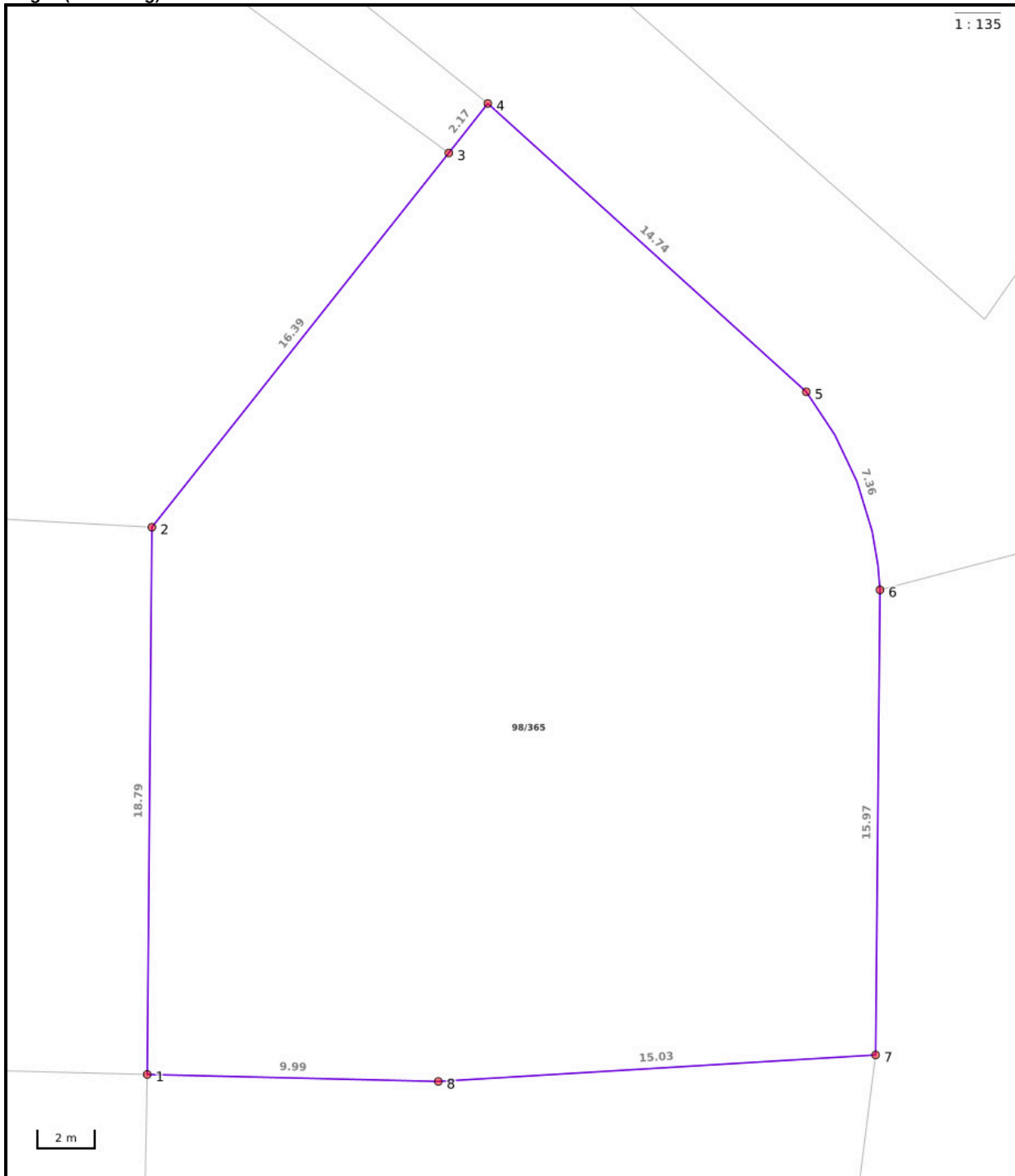
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 662,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 868,99	637 194,62	18,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 887,72	637 193,09	16,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 901,43	637 202,08	2,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 903,24	637 203,27	14,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 894,36	637 215,04	7,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 887,82	637 218,17	15,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 871,90	637 219,45	15,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 869,65	637 204,59	9,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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





Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 98/365  
Adresse: Fjellstua 12  
Dato: 13.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024  
N 6556800

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/365, Fjellstua 12, 1777 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.11.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

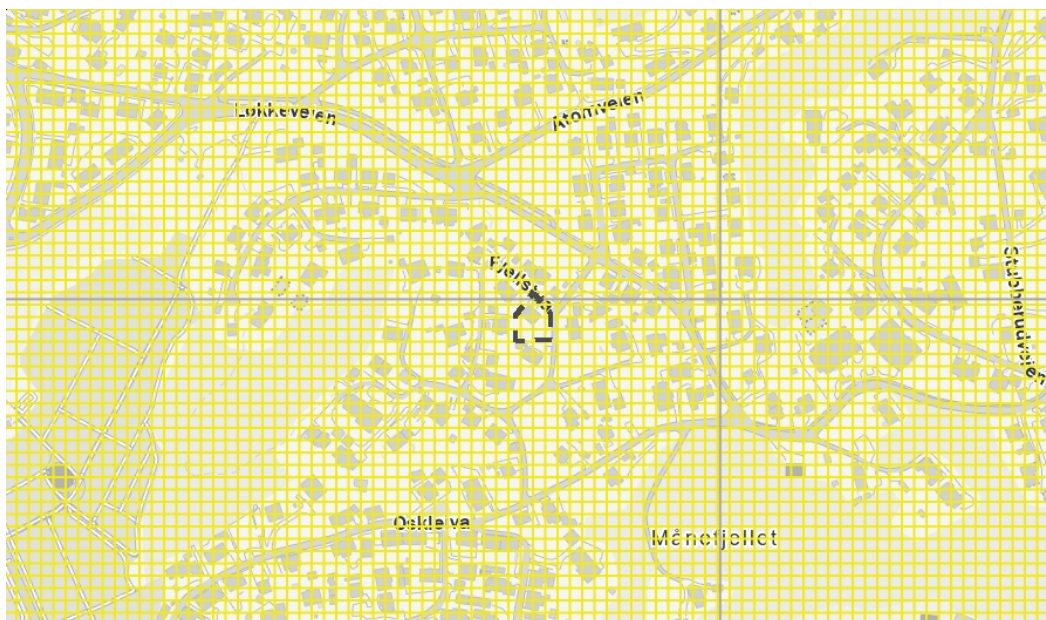
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.27 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	171.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.32 km
Flomfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	04.11.2024	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.11.2024	Ikke funnet	0.14 km
Kvikkleire	04.11.2024	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	04.11.2024	Ikke funnet	131.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.5 km
Støysoner	04.11.2024	Ikke funnet	0.41 km

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




## Radonutsatt område

Sist sjekket: 04.11.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001153	01.10.2024	1101240130

---

## Om dokumentet

### Ident

1979/2511/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Eier av eiendom g.nr.98,b.nr.365 gir eier av eiendom  
g.nr. 98,b.nr.367 rett til å gå inn på eiendommen det  
som er nødvendig for vedlikehold av garasje,som ligger  
i tomtegrense.

DAGBOKFØRT  
26 JUN 79 02511  
SØRENSKRIVEREN I  
HALDEN

Halden, 22. juni 1979

*Ruth Høidal*  
Ruth Høidal

Eier av g.nr.98,b.nr.365

DAGBOKFØRT

*Kfr. Ans.*

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001154	01.10.2024	1101240130

---

## Om dokumentet

### Ident

1990/2672/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

600,-  
Frustrert  
1750.

Gjelder Gnr 98, bnr 365

DAGBOKFØRT SIDE 2/2

1/ FELLES VEDLIEHOLD UTVENDIG:

02.05.90 42672  
SØRENSKRIVEREN I  
HALDEN

- PIPE, TAK, TV-ANTENNE, GRUNNMUR OG  
INNANGSPARTI

2/ FELLES VEDLIEHOLD INNVENDIG:

- VASKEMASKINER, KJELLERGANG M/TRAPP  
OG GANG 1. ETG.

3/ FELLES VEDLIEHOLD AV RØR, AVLØP OG EL. ANLEGG

- ALLE LEDNINGER OG RØR SOM FØRER  
STRØM/VANN TIL ELLER FRA BEGGE  
LEILIGHETER.

FREDAG, 30.03.90

Romy Engli

EIER 1. STE ETAGE

Ulf Frudhagen

\* Marianne Hafsred

EIER 2. DRE ETAGE

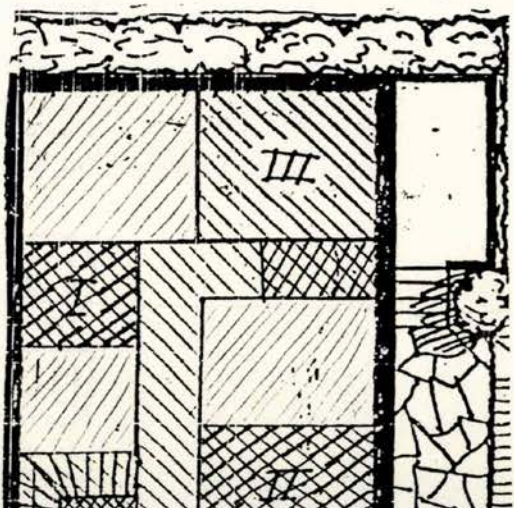
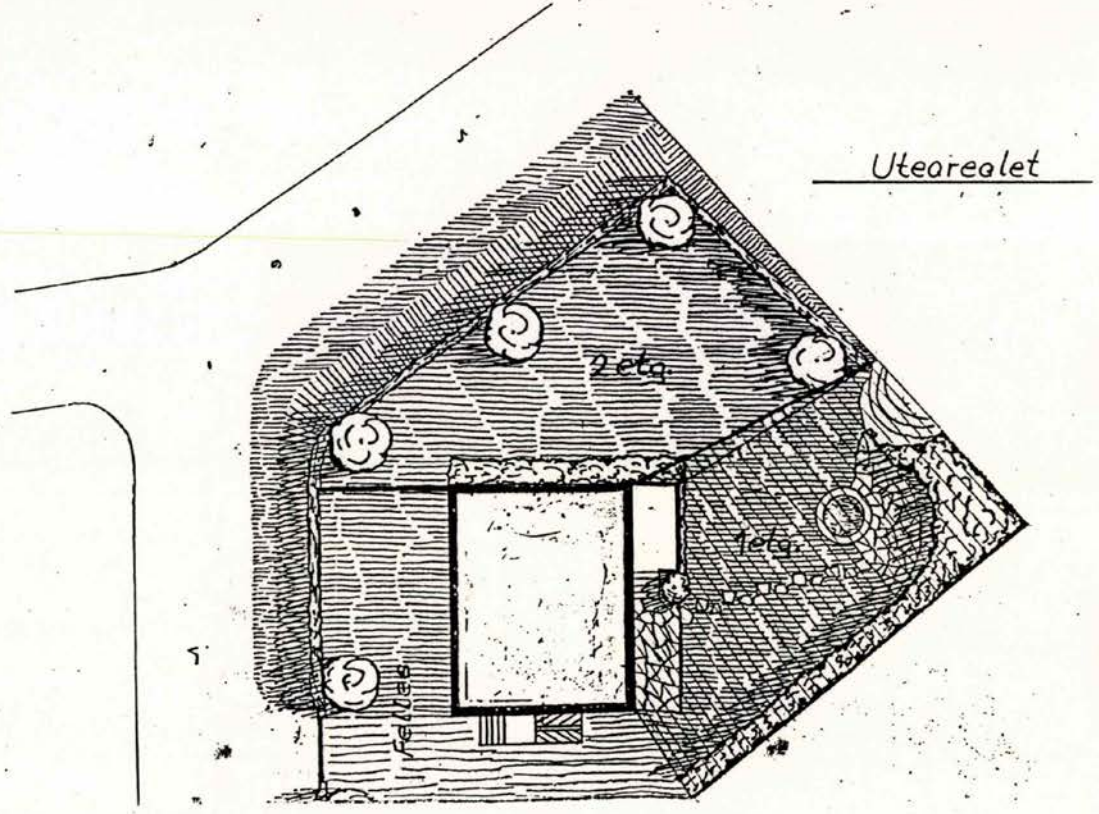
DAGBOKFØRT

02.05.90 42672  
SØRENSKRIVEREN I  
HALDEN

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.  
Dok. avgift betalt med kr.  
Merknad etter tgl. § 11:

FÖRDELING OG FELLES VEDLIKEHOLD AV SIDE 11  
FJELLSTUÄ 12. Gjelder Gnr. 98, bnr 365.  
LØFTSETASJE: ~~TILHØRER ANDRE EITASJE.~~



Kjeller  
Felles  
1. etg.  
2. etg.



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00001155	01.10.2024	1101240130

---

## Om dokumentet

### Ident

2020/2490692/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Innsender:  
VVS Installatøren AS  
Svinesundsveien 329  
1788 Halden  
Org.nr. 997 494 210

## AVTALE

I henhold til vedlagte situasjonskart gis eier av eiendommen:

Gnr. 98 bnr. 367 i Halden kommune

tillatelse til å legge spillvann og overvann over eiendommen:


Gnr. 98 bnr. 365 i Halden kommune.

Eier gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell omlegging av ledningen.

Alle gravearbeider skal utføres så skånsomt som mulig og terrenget skal settes tilbake i den tilstand det var før gravearbeidene ble igangsatt.

Denne avtalen er skrevet i 4 eksemplarer, 1 til hver av partene og 2 til tinglysning.


Dato: 17/5-20  
Sign: 


Eier av Gnr/Bnr: 98/365  
Fjellstua 12, 1777 Halden  
Fødsel - og personnr: 100766 




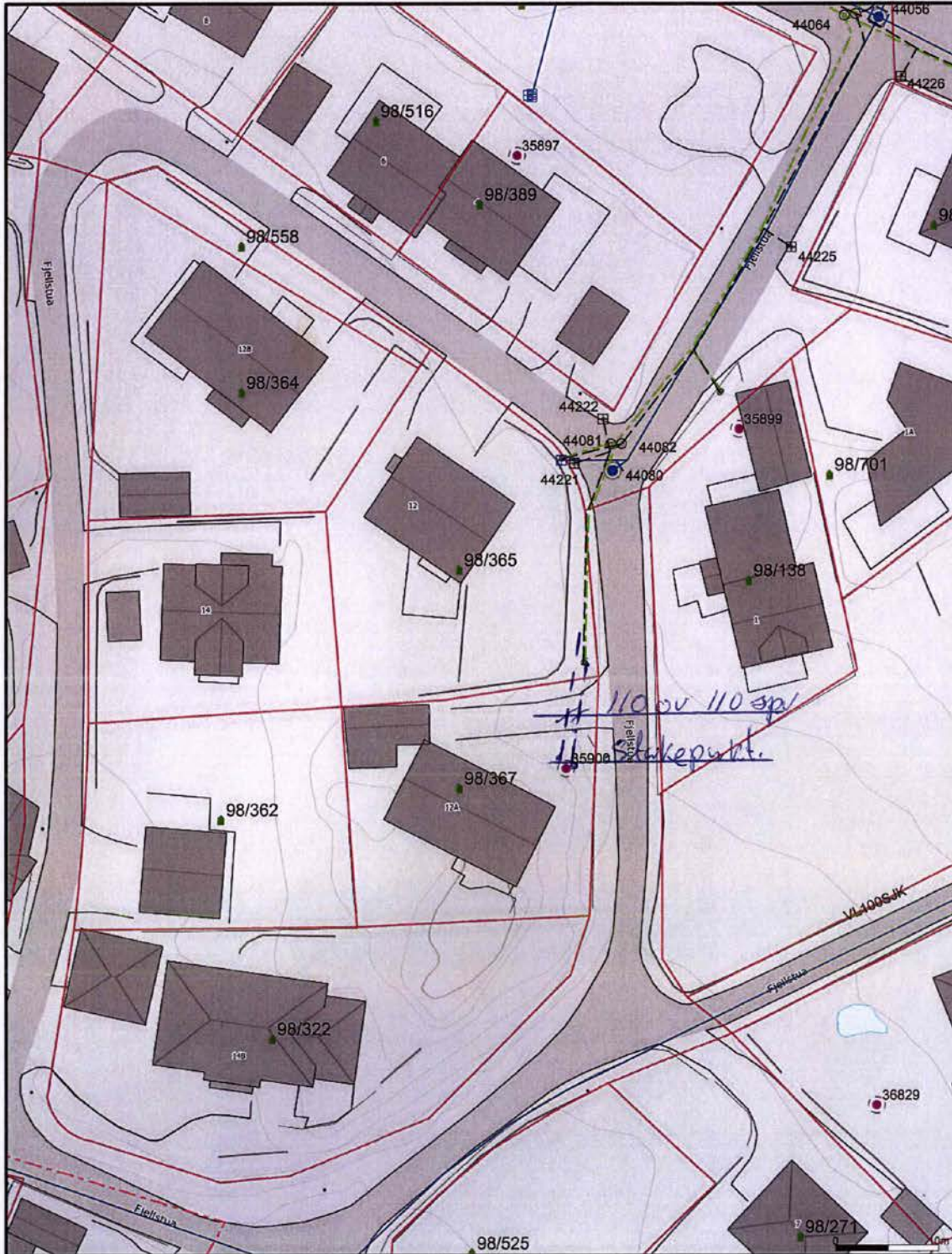
Doknr: 2490692 Tinglyst: 22.05.2020  
STATENS KARTVERK

Sign:   
FRODE JOHANNESSEN

Eier av Gnr/Bnr: 98/367  
Fjellstua 12 A, 1777 Halden  
Fødsel- og personnr: 091273 

Sign:   
MONA ØRVAS

Eier av Gnr/Bnr: 98/367  
Fjellstua 12 A, 1777 Halden  
Fødsel- og personnr: 100174 



<ul style="list-style-type: none"> <li>- - - Avløp felles</li> <li>- - - Drensledning</li> <li>- - - Overvann</li> <li>- - - Pumpeledning felles</li> <li>- - - Pumpeledning spillvann</li> <li>- - - Pumpeledning vann</li> <li>- - - Spillvann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - - Vannledning</li> <li>■ Basseng</li> <li>◆ Hydrant</li> <li>□ Bekkeinntak</li> <li>□ Bekkeinntak m. rist</li> <li>□ Inntak</li> <li>□ Kran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kum</li> <li>• Påkoblingspunkt</li> <li>■ Overløp</li> <li>□ Pumpestasjon sp</li> <li>□ Pumpestasjon vs</li> <li>○ Sandfangskum</li> <li>□ Slamavskiller</li> </ul>	 <p>Halden kommune                  Teknisk forvaltning VA</p>	<p>Gnr. 98/367</p>	 <p>N</p>
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.                  Koordinatsystem: EUREF09 - SONE 32 (EPSG:25832)</p>			<p>Dato: 2020.04.03</p>	<p>Fjellstua 12A</p>	<p>Målestikk                  1:500</p>





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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 gis.
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: Fjellstua 12  
1777 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre