

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 2 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 666 390,-  
**Selger:** Dødsbo ved  
Advokatfirmaet Grindstad & Co AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 58/131 kvm  
**Tomtstr.:** 3645.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 206, bnr. 19  
**Oppdragsnr.:** 1101260003

# Stor, eiet tomt like ved Iddefjorden - med slående vakker beliggenhet!

Velkommen til et spennende prosjekt i 1. rekke mot Iddefjorden. 3,6 mål eiet tomt med praktfull beliggenhet og nydelig sjøutsikt!

Kondemnabel liten enebolig. 1.etg. med gang, tidligere bad/wc, kjøkken og stue. 2.etg. med to soverom. Aktive taklekkasjer har over tid spredt seg til råde i også vegger og gulv. Det frarådes å gå inn i boligen.

Nyere anneks på tomten inneholder verksted/atelier og hvilerom.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 29  |
| Egenerklæring .....     | 62  |
| Nabolagsprofil .....    | 65  |
| Andre vedlegg .....     | 67  |
| Budskjema .....         | 103 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 73 kvm

BRA totalt: 131 kvm

TBA: 8 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Vindfang, bad/vaskerom, gang, bod, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 5 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 23 kvm Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-e: 50 kvm Verksted, hvilerom, vindfang

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der. Det er kun areal i forbindelse med takoppløftet som utgjør målbart areal. Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3645.6 kvm



**Tomtebeskrivelse**

Sydvendt, skrånende tomt mot Iddefjorden. For det meste jordtomt med dels igjenvokst hage og gammel frukthage. Tomten grenser mot sivbelte i vannkanten. En bekk renner langs med tomten mot sydøst.

**Beliggenhet**

Vakkert beliggende med utsikt ut over Iddefjorden. Eiendommen ligger kun få meter fra vannkanten. Det er badeplass like på nedsiden, og kun et par hundre meter til offentlig badestrand med grillplass og beachvolleyballbane. Det er ca. 14km til Halden sentrum, og ca. 20km til svenskegrensen. Iddefjorden byr på et eldorado av friluftsmuligheter - og med båt kommer man vi a Ringdalsfjorden ut i Hvalerskjærgården og videre nedover langs Svenskekysten!

**Adkomst**

Følg FV220 fra Idd mot Bakke. Kjør forbi Osdalen og Rødhella. Følg veien rett frem frem til neste kraftige høyesving. Ned til høyre går da Liholtbanen fra Iddefjordsveien. Følg veien helt ned og nr 8 ligger som siste eiendom på venstre side mot vannet.

**Bebyggelsen**

Denne eiendommen ligger i et mindre boligområde med spredt bolig, fritid og landbrukseiendommer.

**Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

HOVEDBYGNING

Bygningens yttervegger er oppført med tømmer ut fra byggeår og det som er synlig, Utvendig er boligen kledt med liggende malt bordkledning. Plassbygget takkonstruksjon med undertak av bordtro. Takrenner og nedløp er av stål og sink. Vinduer har malte trekarmer og koblede glassrammer. Ytterdør har malt dørblad og malt trekarm. Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, koblet dør. Altan er oppført med trebjelkelag fundamentert på punktfundamenter. Rekkverk har malte overflater. Grunnmur er oppført med granittstein og noe betong, basert på byggeåret fundamentert direkte på bakken av stedlige masser.

**ANNEKS**

Bygningen er oppført på ringmur av betong og punktfundamenter av betong. Det er kjeller under ca halve bygningen, det er gruset gulv i denne. Yttervegger har 10 cm isolert bindingsverk som er kledt utvendig med liggende malt bordkledning og

innvendig med panel. Takkonstruksjon som er opplagt på limtre bæring langs møne på ca halvparten av arealet og selvbærende prefabrikkerte takstoler på øvrig del, undertak av asfalt impregnerte plater(sutakplater). Taket er tekket med betongstein, lakkerte aluminium takrenner og nedløp. Pipe har heldekkende beslag over tak. Vinduer har koblete glassrammer og malte trekarmer utvendig, innvendig er vinduene trehvite. Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør til verksted er 2 fløyet.

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

## TG2

### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduer er generelt i dårlig stand og må påregnes byttet på kort sikt. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

### Utvendige trapper

Konstruksjonene har skjevheter. Trappen er skjev og er dessuten slitt.

### Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:. Det er lav frihøyde i trappen, medfører risiko for skade. Normale bruksmerker.

### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene har normal slitasje og noen tar i karmen.

### Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en



må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Fundamenteringen er utført med naturstein.

Det er setnings sprekker på muren og løs murpuss.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Murene var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet, det ble registrert normale sprekker og setninger basert på alderen på murene.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet på nordside av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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

#### TG3

##### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskader. Taket har flere lekkasjer som har pågått over tid.

#### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Utvendige beslag har utettheter. Takrenner og nedløp er gamle og har lekkasjer, det mangler også renner på deler av boligen. Avviket medfører økt slitasje på underliggende bygningsdeler og påfører skade på disse.

#### Veggkonstruksjon

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Bordkledningen har noe råteskader og er generelt overflate slitt. Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting og kledningen er stedvis avsluttet under terreng, dette medfører økt risiko for at det oppstår råteskader. Det er synlige råteskader på konstruksjonen i forbindelse med vinduer, det kan ikke utelukkes at det er skader andre steder som ikke er synlig. Vegg konstruksjonen er skjev, spesielt på sørvest side.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Takkonstruksjonen må undersøkes ytterligere, for å få en fullgod oversikt må det rives helt både innvendig og utvendig for å komme til å få en oversikt på hva som må gjøres og hvilke skader som må utbedres. Himlinger, isolasjon, taktekking og undertak er uansett så dårlig at dette må byttes. Det må påregnes behov for utbedringer av takkonstruksjonen basert på at det har vært lekkasjer over tid, omfang kan være så stort at det ikke vil lønne seg med utbedring og at taket må bygges nytt.

#### Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørene er generelt slitt og har oppnådd forventet levetid. Glass i ytterdør er knust og det mangler glasslister på balkongdøren, disse er råtnet bort.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er setninger på fundamentering som har medført skjevheter på konstruksjonen, vil være vanskelig å rette opp uten å demontere alt først.

#### Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater er skadet av fukt i hele boligen, det er muggvekst og svartsopp på flere steder. Himlinger på loft som er utført med panel er stedvis råteskadet og soppvekst.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er påvist andre avvik.: Gulvene har skjevheter. Gulv i vindfang er i så dårlig stand at det kun kan trækkes på gulvbjelkene, gulv mellom bjelkene er sviktet og henger ned mellom disse.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik.: Pipen vurderes å være i dårlig stand over taket.

### Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er kun mulig å inspisere en liten del av kryperommet. Her er det innsig av vann som kommer fra terrenget nord for boligen. Det mangler fuktsperre på grunnen i krypkjeller som kan inspiseres, dette gjelder også mest sannsynlig resten av kryperommet, det var ikke vanlig å legge fuktsperre på grunnen da boligen ble oppført.

Del av kryperommet som ikke er tilgjengelig er der det i etasjene over er størst skader og det må derfor forventes at det kan være skader på bjelkelag i denne delen av kryperommet.

### Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Badet er i dårlig stand og må totalrenoveres.

Det er fuktskader i himling og fuktsvelling på veggplater. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, synlige skader på vegger og himling og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er skader på dørblad og hengsler.

Fuktskader på skapskrog.

### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Røranlegget er stedvis dårlig festet og ligger slik at det kan være risiko for at vannrør fryser.

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

Det ble ikke funnet stoppekran.

### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Ut fra forhold i



krypekjeller er det ikke etablert drenering eller den fungerer dårlig da det er fuktinnsig i arealet.

#### TGIU

Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone er på yttervegg og rommet har tydelige fuktskader. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er avvik i rømningsveier.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslersutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduer på loftetasjen er for små og tilfredsstillende ikke krav til rømningsveier, ved brann kan dette medføre at man blir innestengt og ikke kommer seg ut av boligen, avvik må utbedres.

På grunn av det elektriske anleggets alder og tilstand anbefales det at anlegget blir kontrollert av fagkyndig og godkjent installatør virksomhet. Det kan være feil på anlegget som medfører fare for liv som ikke er oppdaget da undertegnede ikke er fagkyndig på området.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har høy risiko for radon i inneluften.

Røykvarslere og slukkeapparat er av eldre modell og må fornyes.

Det er betydelige mengder med mugg og fuktskader i boligen, opphold i boligen vil være helseskadelig.

Det mangler håndløper på vegg i trapp. Da boligen ble oppført var det ingen bygningslov som regulerte dette. Det er ikke krav til utbedring, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhets grad for jord og flom skred på østlig del av eiendommen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen og de som oppholder seg der.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter og krav på 90 cm som var da altanen ble oppført. Konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Rekkverk på utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90 cm og krav da altanen ble oppført.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Vurder sikring mot flom på eiendommen.

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

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Innvendige forhold i boligen med tanke på langvarig fukt og muggvekst medfører at boligen bør rives og bygges ny.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

### **Innhold**

Kondemnabel liten enebolig. 1.etg. med gang, tidligere bad/wc, kjøkken og stue. 2.etg. med to soverom. Aktive taklekkasjer har over tid spredt seg til råde i også vegger og gulv. Det frarådes å gå inn i boligen.

Nyere anneks på tomten inneholder verksted/atelier og hvilerom. I tillegg lagringskjeller med noe lav takhøyde.

### **Standard**

Annekset holder normal standard med tregulv og panel på vegger. Innlagt strøm. Ikke avløp.

Eneboligen er kondemnabel, jfr. Tilstandsrapport.

### **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 på tomten.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen 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.

Eiendommen selges med løsøre/søppel/skrot som er på eiendommen pr overtagelsen. Eiendommen blir altså ikke ryddet av selger til overtagelse. Det er uavklart hvor mye selger kommer til å ta med seg, men kjøper må i bud ta høyde for å selv rydde alt av løsøre både inne og ute.

## Energi

### Oppvarming

Anneks: Elektrisk oppvarming. Det er pipe, men ikke installert ildsted.

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.



## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

### Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

66 390 (Omkostninger totalt)

83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 683 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 686 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 22 932 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

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

### Eiendomsskatt

Kr 2 627 for år 2026

### Formuesverdi primærbolig

Kr 495 770 for år 2024

## **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 983 078 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 om lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 206, bruksnummer 19 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:

3101/206/19:

15.12.1997 - Dokumentnr: 5488 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Overført fra: Knr:3101 Gnr:206 Bnr:19 F

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for nybygg / uthus (gjenoppb. etter brann) datert 25. juli 1996. Det er gitt ferdigmelding for søknad om tilkobling og utføring av sanitæranlegg 22/3-98.

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

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fra 1967 for tilbygg og altan. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Det foreligger ikke plantegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

LOVLIGET hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig: Det foreligger tegninger fra 1967 da det ble tilbygd et takoppløft og bygd altan. Det finnes ikke plantegninger, kun skisser på fasader mot sørvest og øst. Anneks: Tegninger stemmer godt med faktiske forhold, men bygningen er ca 1.5 m<sup>2</sup> mindre enn det tegningene viser. Bygningen er oppført kun ca 1,3 meter fra tomtengrense mot nabo i nordøst.

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

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat vei fra Iddefjordsveien sammen med øvrige naboeiendommer.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med hovedformål bebyggelse og anlegg, i tillegg ulike hensynsoner som strandssone-Oslofjorden, H570 bevaring kulturmiljø, LNFR (3m<sup>2</sup>) og H320\_2 flomfare.

### **Adgang til utleie**

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

Det er per i dag en leietager i annekset. Kjøper vil ikke overta leieforholdet og hele eiendommen vil bli ledig for kjøper.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det er registrert et kulturminne som gjelder en større del av området eiendommen ligger i, hvor deler av dette området går inn på vestre del av tomten til denne eiendommen.

Kulturminne gjelder Stenhoggerbrakke ved Iddefjorden, oppført ca 1880, godt bevart interiør, stenhoggerboliger i samme område inngår i kulturmiljøet.

Vernestatus er uavklart. For ytterligere informasjon ta kontakt med Halden kommune for avklaring ved en evt. byggesøknad.

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Eiendommen selges med løsøre/sjøppel/skrot som er på eiendommen pr overtagelsen. Eiendommen blir altså ikke ryddet av selger til overtagelse.

Det er uavklart hvor mye selger kommer til å ta med seg, men kjøper må i bud ta høyde for å selv rydde alt av løsøre både inne og ute.



## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen 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.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedsbakke kr 9900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter sikringspant, servitutter og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistår av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

25.03.2026













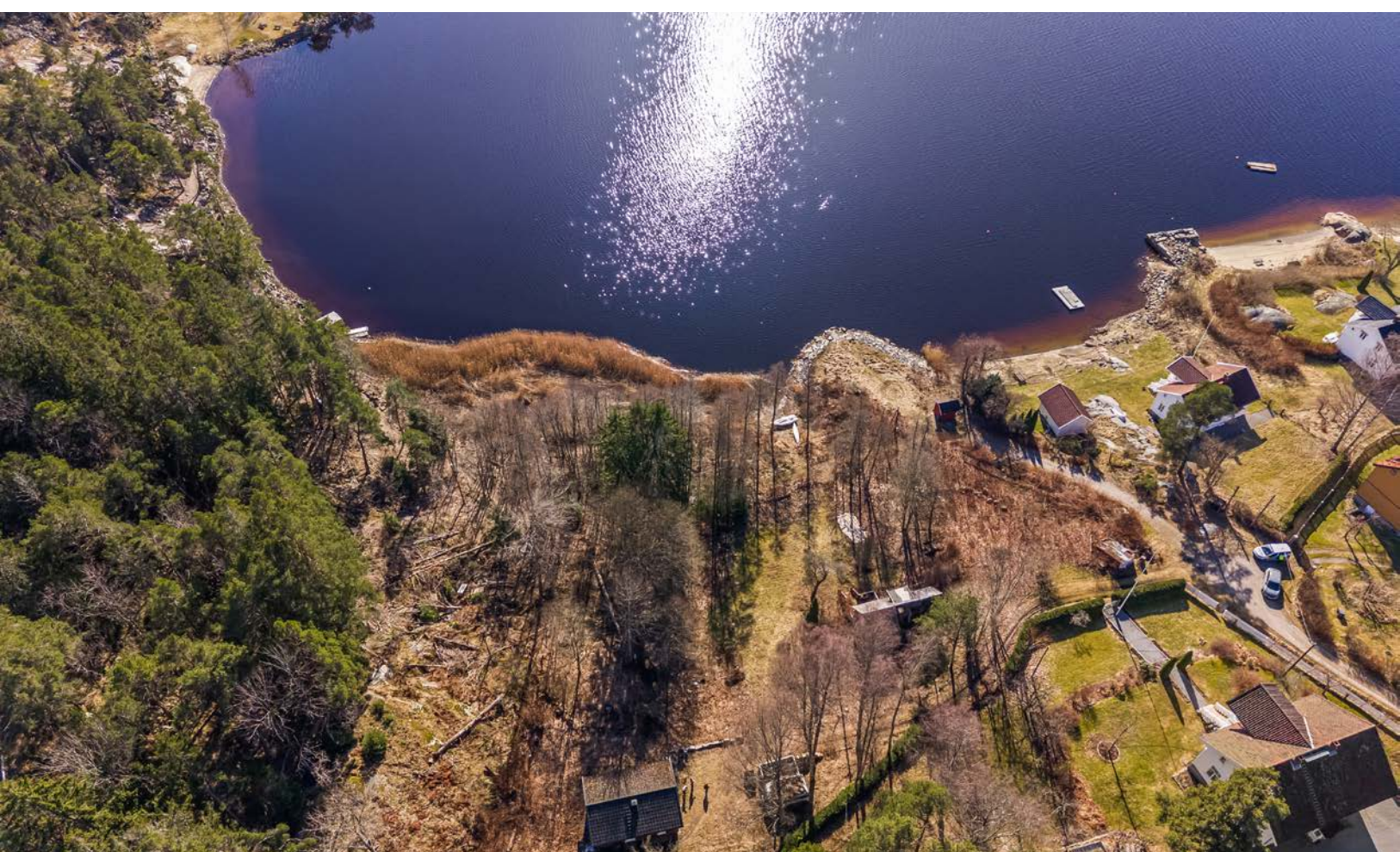














# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Liholtbanen 8 , 1765 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 206, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 13324-1716

Referansenummer: IR4255

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

[gab@brattli-takst.no](mailto:gab@brattli-takst.no)

970 13 690





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Oppsummert vurderes boligen til å være i så dårlig stand at den bør rives og utgjør dermed en negativ verdi. Takstprogrammet er oppbygget slik at vi ikke kan sette negativ verdi, kun 0 kroner i verdi. Kostnad for riving av bygningen stipuleres til ca 200 tusen kroner.

Det er hull i taket og flere lekkasjer som har medført store skader på underliggende konstruksjoner. Det ble foretatt befaringsinnvendig, men gulv er så dårlig på deler av boligen på grunn av fukt, råte og soppskader at det er risikofylt å bevege der. Det ble registrert såpass mye råteskader og soppdannelse på konstruksjon og innvendig i boligen at det vurderes at boligen ikke vil lønne seg å reparere. Grunnmuren er heller ikke i en tilstand som medfører at den kan benyttes på nytt uten en større kostnad.

Boligen er registrert i Sefrak registeret med id nummer 1011854.

Annekset er oppført kun ca 1,3 meter fra tomte grense mot nabo i nordøst.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket var dekket av snø på befaringsdagen, det ble opplyst at det er flate eternittplater som tekking. Det er ukjent alder på tekkingen. Takrenner og nedløp er av stål og sink, det mangler renner på deler av taket. Yttervegger er oppført med tømmer ut fra byggeår og det som er synlig, utvendig er boligen kledt med liggende malt bordkledning. Plassbygget takkonstruksjon med undertak av bordtro. Vinduer har malte trekarmene og koblede glassrammer. Ytterdør har malt dørblad og malt trekarm. Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, koblet dør. Altan er oppført med trebjelkelag fundamentert på punktfundamenter. Rekkverk har malte overflater. Utvendig trapp er oppført av trevirke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av vinylbelegg og tregulv som er malt i enkelte rom. På vegger er det malt tapet, panel og malte plater. I himlinger er det malte plater og panel. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Pipe er oppført av teglstein og er fra byggeåret, det er ikke tilkoblet over til pipen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp har lakkerte overflater. Innvendige dører har dørblad i heltre, noen har malte overflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er i dårlig stand og må totalrenoveres.

Det er fuktskader i himling og fuktsvelling på veggplater.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone er på yttervegg og rommet har tydelige fuktskader.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har dels malte fronter og skrog og dels heltre furufronter på folierte skrog.

Laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr.

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, ukjent alder.

Synlige avløpsrør er av plast med ukjent alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Varmtvannsbereider er plassert i krypekjeller, ca 120 liter, ukjent alder, men relativt ny.

230 volt elektrisk anlegg, sikringsskap ble ikke lokalisert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering rundt boligen, på oppføringstiden ble dette normalt ikke etablert, men det kan være utført i ettertid.

Grunnmur er oppført med granittstein og noe betong, basert på byggeåret fundamentert direkte på bakken av stedlige masser. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp er i følge ferdigmelding på dette lagt nytt i 1998, ukjent alder på vannledning.

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

[Gå til side](#)

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra 1967 da det ble tilbygd et takoppløft og bygd altan.

Det finnes ikke plantegninger, kun skisser på fasader mot sørvest og øst.

### Anneks

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

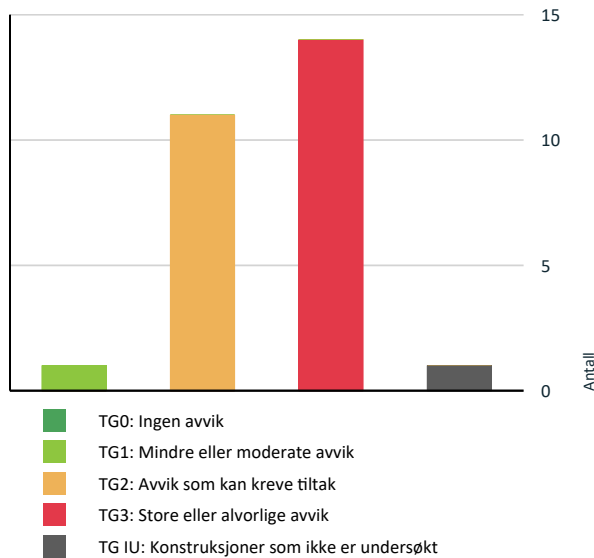
Tegninger stemmer godt med faktiske forhold, men bygningen er ca 1.5 m<sup>2</sup> mindre enn det tegningene viser.

Bygningen er oppført kun ca 1,3 meter fra tomte grense mot nabo i nordøst.



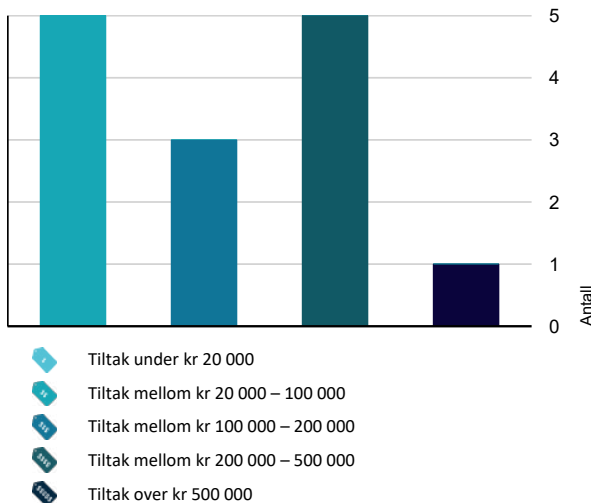
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Boligen har stått ubebodd i lengre tid og bærer sterkt preg av dette. Det er møblert og det er lagret en masse ting der som gjør det vanskelig å komme til for skikkelig kontroll da det føles usikkert hvor man trygt kan bevege seg.

Undersøkelsen er derfor noe begrenset.

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eier informasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**

1900

**Anvendelse****Standard**

Boligen er i så dårlig stand at den må rives.

**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er usikkert.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket var dekket av snø på befaringsdagen, det ble opplyst et det er flate eternittplater som tekking. Det er ukjent alder på tekkingen.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Taket har flere lekkasjer som har pågått over tid.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Om bygningen ikke skal rives må taktekking og undertak legges nytt.

Eternittplater inneholder asbest, ved riving/demontering og arbeider med disse må det brukes verneutstyr. Platene må leveres til godkjent deponi.

Arbeid bør gjøres av godkjent firma for dette.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Hull i tak



Skader på himling loft



Skader på himling 1 etasje

## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av stål og sink, det mangler renner på deler av taket.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Utvendige beslag har utettheter.

Takrenner og nedløp er gamle og har lekkasjer, det mangler også renner på deler av boligen. Avviket medfører økt slitasje på underliggende bygningsdeler og påfører skade på disse.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Nye renner og nedløp må monteres

For å lukke avviket må renner, nedløp og utvendige beslag byttes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med tømmer ut fra byggeår og det som er synlig. Utvendig er boligen kledd med liggende malt bordkledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Bordkledningen har noe råteskader og er generelt overflate slitt.

Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting og kledningen er stedvis avsluttet under terreng, dette medfører økt risiko for at det oppstår råteskader.

Det er synlige råteskader på konstruksjonen i forbindelse med vinduer, det kan ikke utelukkes at det er skader andre steder som ikke er synlig.

Vegg konstruksjonen er skjev, spesielt på sørvest side.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

For avklaring av omfang på skader må kledningen rives og råteskader på konstruksjon utbedres. Basert på tilstand på tak og langvarige lekkasjer må det påregnes at det er råteskader på veggkonstruksjon som ikke er funnet ved befaringen. Kostnad for utbedring vil bli så stor at det ikke vil lønne seg å utbedre.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Slitt kledning



Råteskader og kledning ned under terreng



Løsnet kledning, råteskader i raftekaske



Råteskader på veggkonstruksjon

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Plassbygget takkonstruksjon med undertak av bordtro.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Takkonstruksjonen må undersøkes ytterligere, for å få en fullgod oversikt må det rives helt både innvendig og utvendig for å komme til å få en oversikt på hva som må gjøres og hvilke skader som må utbedres. Himlinger, isolasjon, takteking og undertak er uansett så dårlig at dette må byttes.

Det må påregnes behov for utbedringer av takkonstruksjonen basert på at det har vært lekkasjer over tid, omfang kan være så stort at det ikke vil lønne seg med utbedring og at taket må bygges nytt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



# Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

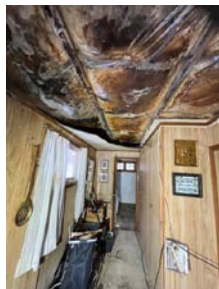
**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Fuktskader i bordtro



Fuktskader og råte i himling på loft



Fuktskader i tak over vindfang



Fuktskader i himling på bad.

## TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmner og koblete glassrammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer er generelt i dårlig stand og må påregnes byttet på kort sikt.

Omrømming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrømmingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 3 Dører

# Tilstandsrapport

Ytterdør har malt dørblad og malt trekarm.

Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, koblet dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene er generelt slitt og har oppnådd forventet levetid. Glass i ytterdør er knust og det mangler glasslister på balkongdøren, disse er råtnet bort.

#### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dørene må byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Balkongdør



Ytterdør

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med trebjelkelag fundamentert på punktfundamenter. Rekkverk har malte overflater.

**Årstall:** 1967

**Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er setninger på fundamentering som har medført skjevheter på konstruksjonen, vil være vanskelig å rette opp uten å demontere alt først.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Altanen må bygges ny.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført av trevirke.

Årstall: 1967

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen er skjev og er dessuten slitt

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen må fornyes når altanen bygges ny.



## INNENDIG

## TG 3 Overflater

Overflater på gulv består av vinylbelegg og tregulv som er malt i enkelte rom. På vegger er det malt tapet, panel og malte plater. I himlinger er det malte plater og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.



# Tilstandsrapport

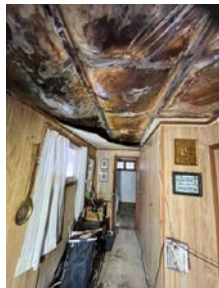
Overflater er skadet av fukt i hele boligen, det er muggvekst og svartsopp på flere steder. Himlinger på loft som er utført med panel er stedvis råteskadet og soppvekst.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle overflater må rives og fornyes.

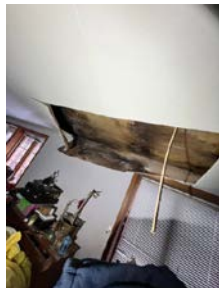
**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Himling i vindfang



Himling på loft



Himling i stue



Loftetasje

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvene har skjevheter.

Gulv i vindfang er i så dårlig stand at det kun kan tråkkes på gulvbjelkene, gulv mellom bjelkene er sviktet og henger ned mellom disse.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle gulv må rives slik at kun bjelkelaget står igjen, dette fordi at det ikke er mulig å fastslå hvordan tilstanden til bjelkelaget er uten inngrep. Basert på lekkasjer og synlige skader må det forventes at det må gjøres utskifting på hele eller deler av bjelkelaget.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Gulv i vindfang

## Pipe og ildsted

Pipe er oppført av teglstein og er fra byggeåret, det er ikke tilkoblet over til pipen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen vurderes å være i dårlig stand over taket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipen må bygges ny om boligen skal repareres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Ovn på loft, ikke tilkoblet

## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er kun mulig å inspisere en liten del av kryperommet. Her er det innsig av vann som kommer fra terrenget nord for boligen.

Det mangler fuktsperre på grunnen i krypekjeller som kan inspiseres, dette gjelder også mest sannsynlig resten av kryperommet, det var ikke vanlig å legge fuktsperre på grunnen da boligen ble oppført.

Del av kryperommet som ikke er tilgjengelig er der det i etasjene over er størst skader og det må derfor forventes at det kan være skader på bjelkelag i denne delen av kryperommet.

### Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For avklaring av tilstand må det gjøres ytterligere undersøkelser. Dette betinger at gulvene rives fra oversiden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## **TG 2** Innvendige trapper

Innvendig trapp har lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lav frihøyde i trappen, medfører risiko for skade.  
Normale bruksmerker.

## **TG 2** Innvendige dører

Innvendige dører har dørblad i heltre, noen har malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene har normal slitasje og noen tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Rengjøring og overflatebehandling samt justering må utføres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## **TG 3** Generell

Badet er i dårlig stand og må totalrenoveres.

Det er fuktskader i himling og fuktsvelling på veggplater.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, synlige skader på vegger og himling og manglende tetthet i våtsone på rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone er på yttervegg og rommet har tydelige fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har dels malte fronter og skrog og dels heltre furufronter på folierte skrog. Laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er installert komfyr.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er skader på dørblad og hengsler.

Fuktskader på skapskrog.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen er i dårlig stand og må byttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Røranlegget er stedvis dårlig festet og ligger slik at det kan være risiko for at vannrør fryser.

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Røranlegget må fornyes om boligen skal repareres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### ! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

# Tilstandsrapport

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

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Røranlegget bør fornyes om boligen skal repareres.

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

## Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk fra våtrom og wc bør installeres samt etablere tilstrekkelig tilluft til disse rommene.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i krypekjeller, ca 120 liter, ukjent alder, men relativt ny.

## Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg, sikringsskap ble ikke lokalisert.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Det er ikke kjent når det ble installert strøm i boligen, deler av anlegget kan være fra den tiden.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**



# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja På grunn av alder og løse kabler anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det t elektriske anlegget av en godkjent installatør.**

**Anlegget må påregnes montert nytt.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det er etablert noen form for drenering rundt boligen, på oppføringstiden ble dette normalt ikke etablert, men det kan være utført i ettertid.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra forhold i krypekjeller er det ikke etablert drenering eller den fungerer dårlig da det er fuktinnslag i arealet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis boligen skal repareres må det etableres drenering og fuktsikring rundt ny grunnmur.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Grunnmur er oppført med granittstein og noe betong, basert på byggeåret fundamentert direkte på bakken av stedlige masser.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamenteringen er utført med naturstein.

Det er setnings sprekker på muren og løs murpuss.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Om grunnmur skal benyttes på nytt må det påregnes relativt stor kostnader for utbedringer.



Sprekker og setningsskader.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Murene var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet, det ble registrert normale sprekker og setninger basert på alderen på murene.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer på murene.



## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest.

## Vurdering av avvik:

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

Terrengtet på nordside av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp er i følge ferdigmelding på dette lagt nytt i 1998, ukjent alder på vannledning.

### Vurdering av avvik:

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Vann og avløpsanlegg må undersøkes av fagkyndig om det skal benyttes.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



# Tilstandsrapport

Vinduer på loftetasjen er for små og tilfredsstillende ikke krav til rømningsveier, ved brann kan dette medføre at man blir innestengt og ikke kommer seg ut av boligen, avvik må utbedres.

På grunn av det elektriske anleggets alder og tilstand anbefales det at anlegget blir kontrollert av fagkyndig og godkjent installatør virksomhet. Det kan være feil på anlegget som medfører fare for liv som ikke er oppdaget da undertegnede ikke er fagkyndig på området.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har høy risiko for radon i inneluften.

Røykvarsler og slukkeapparat er av eldre modell og må fornyes.

Det er betydelige mengder med mugg og fuktskader i boligen, opphold i boligen vil være helseskadelig.

Det mangler håndløper på vegg i trapp. Da boligen ble oppført var det ingen bygningslov som regulerte dette. Det er ikke krav til utbedring, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhets grad for jord og flom skred på østlig del av eiendommen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen og de som oppholder seg der.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter og krav på 90 cm som var da altanen ble oppført. Konsekvens av avviket er risiko for fallskader. Rekkverk på utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90 cm og krav da altanen ble oppført.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
  - Det bør gjennomføres radonmålinger.
  - Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
  - Innhent nytt brannslukningsutstyr.
  - Vurder sikring mot flom på eiendommen.
  - Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
  - Innhent nytt røykvarslerutstyr.
  - Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Innvendige forhold i boligen med tanke på langvarig fukt og muggvekst medfører at boligen bør rives og bygges ny.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 050 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 050 000 |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> |             |

#### Anneks

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 300 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 450 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>                                                                          | <b>Kr.</b> | <b>850 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>850 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

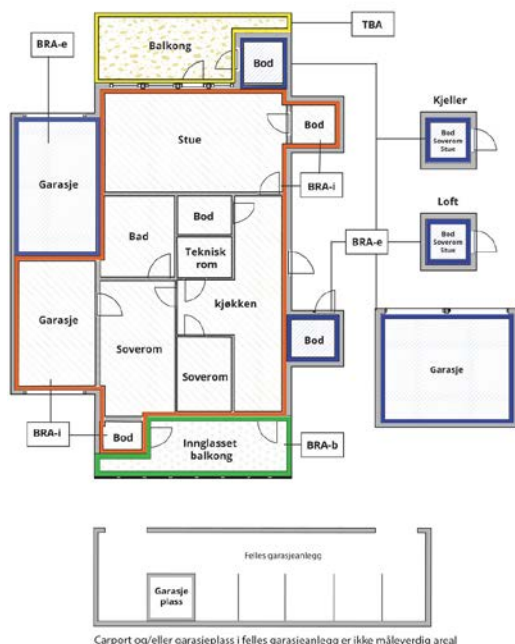
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 5                             |                             |                            | 5   |                                 | 2                           | 7               |
| Etasje         | 53                            |                             |                            | 53  | 8                               |                             | 53              |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| <b>SUM</b>     | <b>58</b>                     |                             |                            |     | <b>8</b>                        | <b>2</b>                    | <b>60</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>58</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        |                                                  |                             |                            |
| Etasje      | Vindfang, bad/vaskerom, gang, bod, stue, kjøkken |                             |                            |
| Krypkjeller |                                                  |                             |                            |

### Kommentar

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

Det er kun areal i forbindelse med takoppløftet som utgjør målbart areal.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger fra 1967 da det ble tilbygd et takoppløft og bygd altan.

Det finnes ikke plantegninger, kun skisser på fasader mot sørvest og øst.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 50                          |                            | 50  |                                 |
| Kjeller        |                               | 23                          |                            | 23  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>73</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>73</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Etasje  |                            | Verksted, hvilerom, vindfang |                            |
| Kjeller |                            | Uinnredet kjellerrom         |                            |

### Lovlighet

---

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer godt med faktiske forhold, men bygningen er ca 1.5 m<sup>2</sup> mindre enn det tegningene viser.  
Bygningen er oppført kun ca 1,3 meter fra tomte grense mot nabo i nordøst.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 12.2.2026 | Geir Arne Brattli | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                 | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3101 HALDEN                             | 206  | 19   |      | 0    | 3645.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Liholtbanen 8         |      |      |      |      |                       |                            |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Fagermo Lisbeth |      |      |      |      |                       |                            |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Liholt ca 15 minutters kjøring fra Halden sentrum. Det er kort avstand til sjøen med fine bademuligheter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanenes arealdel 2023-2035, planid G-KPLAN gjeldende fra 4.3.2024  
Eiendommen ligger i hensynsone H320\_2 som betyr mulig fare for flomvann. Områdenavn L178. Dette gjelder østlige del av tomten.

### Om tomten

Tomten er stor og skrå mot sørvest ned mot sjøen.  
Tomten er opparbeidet med diverse steinmur, plenarealer og noe beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar                                   |
|-------------|------|---------------------------------------------|
| 875 500     | 2026 | Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter. |

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.



## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

1996

#### Kommentar

#### Standard

Bygningen har en normal god standard for formålet, den er isolert og det er innlagt strøm.

#### Vedlikehold

Det er behov for diverse utbedringer på bygningen.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av betong og punktfundamenter av betong. Det er kjeller under ca halve bygningen, det er gruset gulv i denne. Etasjeskille er utført med trebjelkelag med vinylbelegg som gulv overflater, på del som er fundamentert på punktfundamenter er det stubbeloft av asfaltplater. Yttervegger har 10 cm isolert bindingsverk som er kledt utvendig med liggende malt bordkledning og innvendig med panel.

Takkonstruksjon som er opplagt på limtre bæring langs møne på ca halvparten av arealet og selvbærende prefabrickerte takstoler på øvrig del, undertak av asfalt impregnerte plater(sutakplater). Taket er tekket med betongstein, lakkerte aluminium takrenner og nedløp. Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vinduer har koblede glassrammer og malte trekarmen utvendig, innvendig er vinduene trehvite. Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen, dør til verksted er 2 fløyet og er i dårlig stand.

Det er mønt himling i den ene delen av bygningen.

Pipe er oppført med lettklinker elementer, det er ikke tilkoblet vedovn.

Det er montert en liten kjøkkeninnredning i verkstedet, denne har heltrefronter og folierte skrog, laminat benkeplate. Det er installert komfyr, avtrekkshette, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, men det er ikke innlagt vann og avløp.

Elektrisk installasjon er lagt som skjult anlegg, 230 volt, automatsikringer med 32A hovedsikring og 4 underkurser hvorav 1 stk 25A til 3 faset utvendig stikkontakt og 3 stk 16A kurser.

Det er/har vært en liten lekkasje i forbindelse med pipen, dette er synlig langs pipen, i kjeller det er det er skade i panel himlingen og fukt i panelet samt fuktmerker på gulvbjelker. Det ble tatt hull i himlingen for å kontrollere eventuelle råteskader på bjelkelaget. Måling i gulvbjelke viser 19 vektprosent, dette betyr at det er forhold for at det kan oppstå råteskader og muggvekst, himlingen bør rives for ytterligere kontroll av omfang på skade.

Det er noe skader på vegg overflate i hvilerommet.

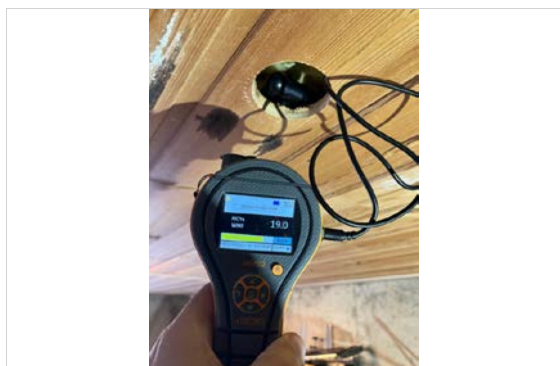
Det er ikke laget lufting i nedkant på vegger bak bordkledning, dette kan medføre skader på kledning og veggkonstruksjon.

Det er skade på 2 fløyet ytterdør.

Vorteplast på grunnmuren er ikke avsluttet med tilhørende topplis, dette medfører at det kan komme vann og snø inn bak fuktsikringen på muren.

Det kan være andre feil på bygningen som ikke er oppdaget.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                            | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon     | 06.02.2026 |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema    | 27.01.2026 |                                                      | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Tegninger bolig         | 13.04.1967 |                                                      | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Tegning anneks          | 06.03.1996 |                                                      | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Ferdigattest Anneks     | 25.07.1996 |                                                      | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Ferdigmelding avløp     | 22.03.1998 |                                                      | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Regulering              | 04.03.2024 |                                                      | Gjennomgått | 60    | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     | 26.01.2026 |                                                      | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Brannforebyggende enhet | 26.01.2026 | Det har ikke vært utført tilsyn og feiing senere år. | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Matrikkelrapport        | 26.01.2026 |                                                      | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Områdeanalyse           | 26.01.2026 |                                                      | Gjennomgått | 6     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.02.2026 |           |
| 2       | 26.02.2026 |           |
| 3       | 27.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kari Tveter Iversen

---

## Boligen

Liholtbanen 8

1765 Halden

3101-206/19/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke eiendommen

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



# Nabolagsprofil

Liholtbanen 8

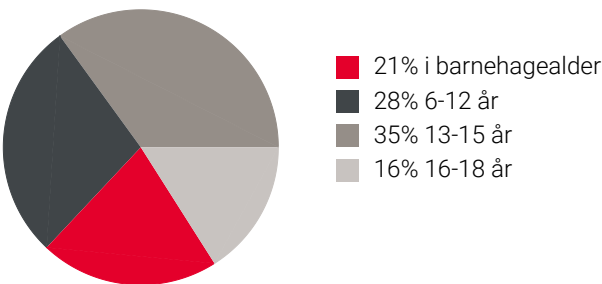
## Offentlig transport

|                  |          |
|------------------|----------|
| 🚶 Liholt         | 7 min 🚶  |
| Linje 302        | 0.4 km   |
| 🚆 Halden stasjon | 14 min 🚆 |
| Linje RE20       | 13.8 km  |

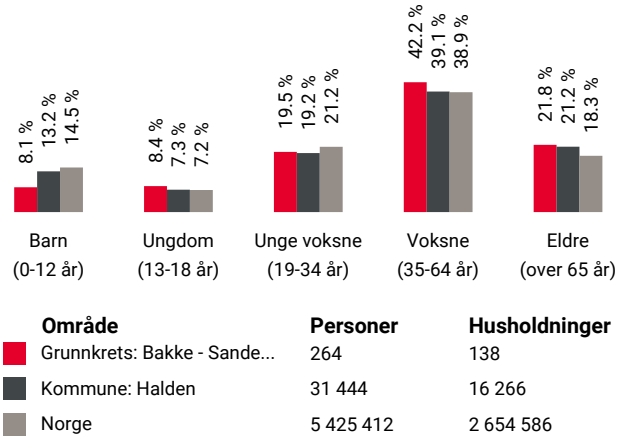
## Skoler

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Prestebakke skole (1-7 kl.)       | 8 min 🚶  |
| 47 elever, 3 klasser              | 9.3 km   |
| Kongeveien skole (1-7 kl.)        | 13 min 🚶 |
| 514 elever, 21 klasser            | 12.7 km  |
| Halden Montessoriskole (1-10 kl.) | 14 min 🚶 |
| 72 elever, 6 klasser              | 13.2 km  |
| Risum ungdomsskole (8-10 kl.)     | 12 min 🚶 |
| 362 elever, 15 klasser            | 12.3 km  |
| Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)  | 16 min 🚶 |
| 338 elever, 15 klasser            | 14.2 km  |
| Halden vgs - avd. Risum           | 10 min 🚶 |
| 400 elever                        | 11.2 km  |
| Halden vgs - avd. Porsnes         | 15 min 🚶 |
| 1200 elever, 61 klasser           | 14 km    |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

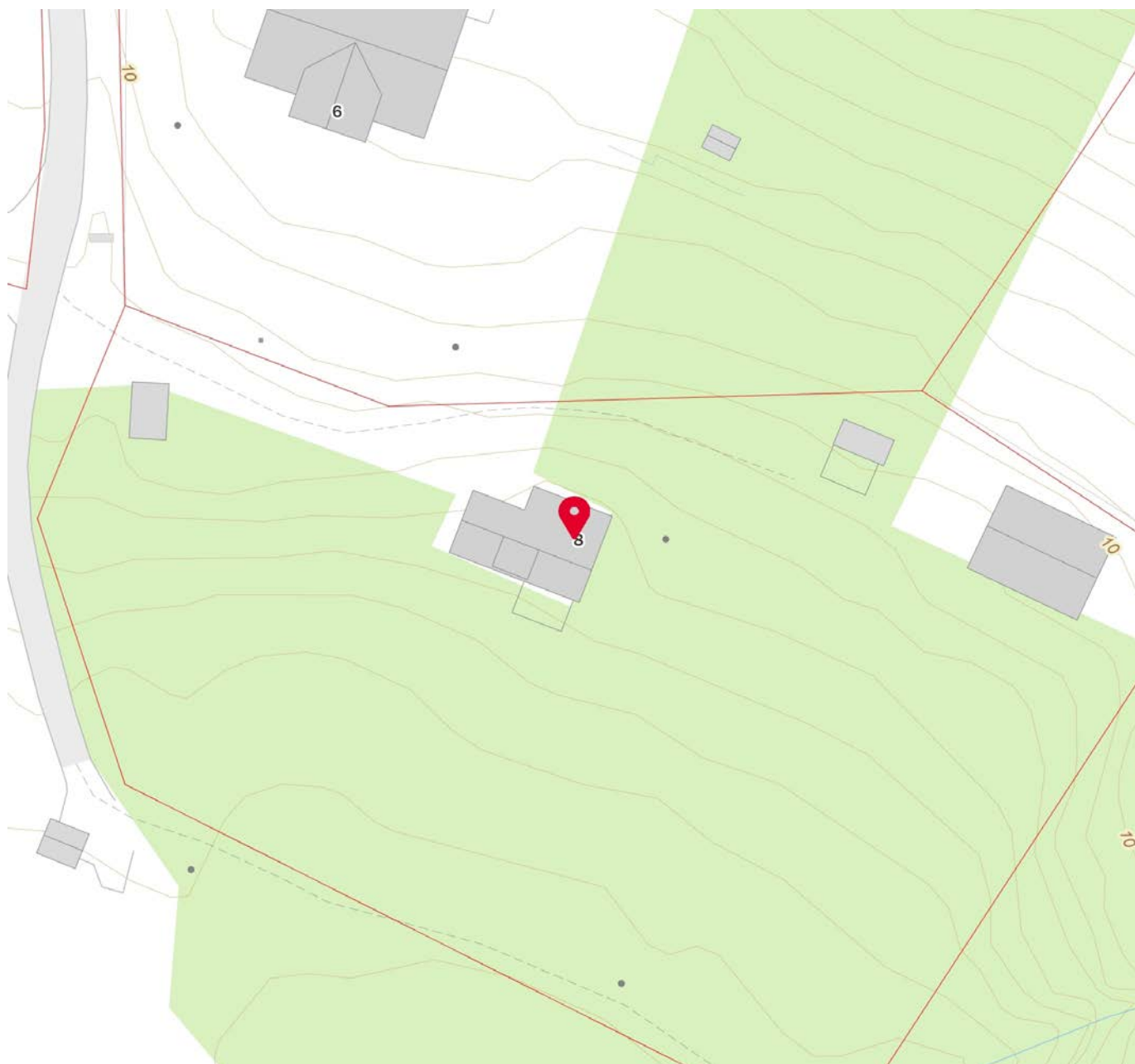
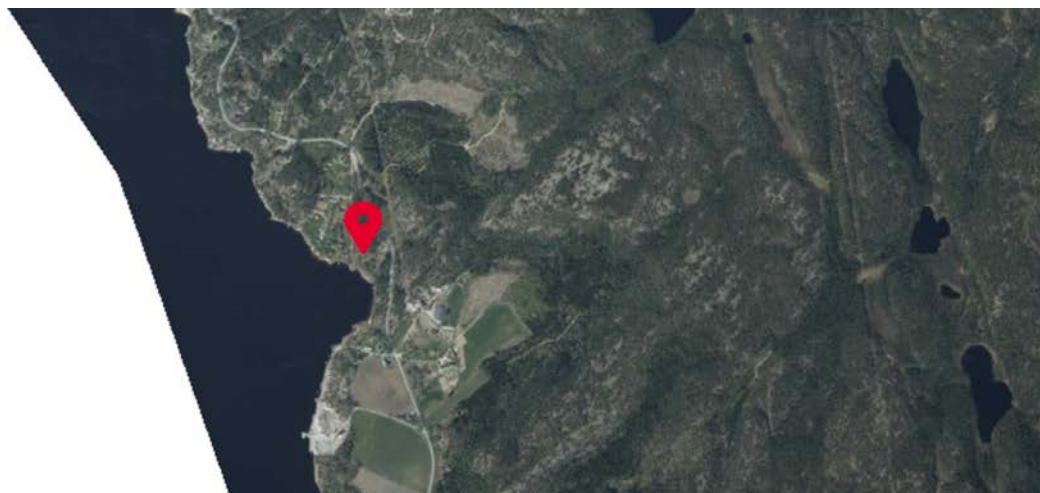
|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Nordby gårdssbarnehage (1-5 år)   | 7 min 🚶 |
| 27 barn                           | 8 km    |
| Solbakken naturbarnehage (1-5 år) | 7 min 🚶 |
| 18 barn                           | 8.3 km  |
| Prestebakke barnehage (1-5 år)    | 9 min 🚶 |
| 9 barn                            | 9.4 km  |

## Dagligvare

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Kiwi Risum      | 11 min 🚶 |
| PostNord        | 11.5 km  |
| Rema 1000 Risum | 11 min 🚶 |
| Post i butikk   | 11.8 km  |

## Sport

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| ⚽ Bøkevangen                   | 8 min 🚶  |
| Ballspill                      | 8.9 km   |
| ⚽ Aspedammen stadion           | 11 min 🚶 |
| Fotball                        | 7.4 km   |
| 🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet | 15 min 🚶 |
| 🏊 Nivå Trening                 | 15 min 🚶 |



## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Jørn ole Gulli <jornolegulli@gmail.com>  
**Sendt:** tirsdag 3. mars 2026 18:01  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Re: Liholtbanen 8 - Fagermo

Hei!

Bekrefter at de har veirett.

Når det gjelder vedlikehold av vei, vet jeg at naboer har gått sammen om dette, vet ikke om det evt, finnes et vei lag.

Mvh Jørn Ole Liholt Gulli

man. 2. mars 2026 kl. 10:24 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv <[cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)>:

Hei

Vi skal selge denne eiendommen (dødsbo etter Lisbeth Fagermo) og ser at den tidligere nok var festet til deg. Vi finner ikke helt ut av noe veirett inn til eiendommen, og veien er vel eid av deg?

Vi mistenker at det kan ha blitt en feil ved sletting av festekontrakten slik at veiretten ikke er blitt tinglyst og med videre.

Kan du bekrefte at de har veirett og evt om det er knyttet noen veikostnader til den?

Er vel flere eiendommen dette kan gjelde på stikkveien inn til dette feltet.

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden

**aktiv.**  
Eiendomsmegling



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                            |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                       | <b>Gårdsnr.</b> | 206 | <b>Bruksnr.</b> | 19 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Liholtbanen 8, 1765 HALDEN |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 9 651,84 kr            |
| Eiendomsskatt | 2 626,00 kr            |
| Feiing        | 570,00 kr              |
| Renovasjon    | 4 385,24 kr            |
| Vann          | 7 505,28 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>24 738,36 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Mva | Grunnlag    | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------------|-----|-------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Eiendomsskatt-bolig             | 0%  | 875500 prom | 3.00       | 1/1   | 0 %        | 2 627,00 kr | 0,00 kr           |
| Avfallsgebyr volumdel           | 25% | 1 Beh.      | 2280.31    | 1/1   | 0 %        | 2 280,31 kr | 0,00 kr           |
| Avfallsgebyr grunndel           | 25% | 1 stk       | 1964.69    | 1/1   | 0 %        | 1 964,69 kr | 0,00 kr           |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 0%  | 1 stk       | 541.00     | 1/1   | 0 %        | 541,00 kr   | 0,00 kr           |
| Vanngebyr                       | 15% | 160 m3      | 24.81      | 1/1   | 0 %        | 3 968,88 kr | 0,00 kr           |
| Årsgebyr fastledd vann          | 15% | 1 stk       | 2615.00    | 1/1   | 0 %        | 2 615,00 kr | 0,00 kr           |
| Avløpsgebyr                     | 15% | 160 m3      | 39.50      | 1/1   | 0 %        | 6 320,40 kr | 0,00 kr           |
| Årsgebyr fastledd avløp         | 15% | 1 stk       | 2615.00    | 1/1   | 0 %        | 2 615,00 kr | 0,00 kr           |



| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
|      |     |          |            |       | Sum        | 22 932,28 kr | 0,00 kr           |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|            |                            |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3101                       | Gårdsnr. | 206 | Bruksnr. | 19 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Liholtbanen 8, 1765 HALDEN |          |     |          |    |          |  |             |  |

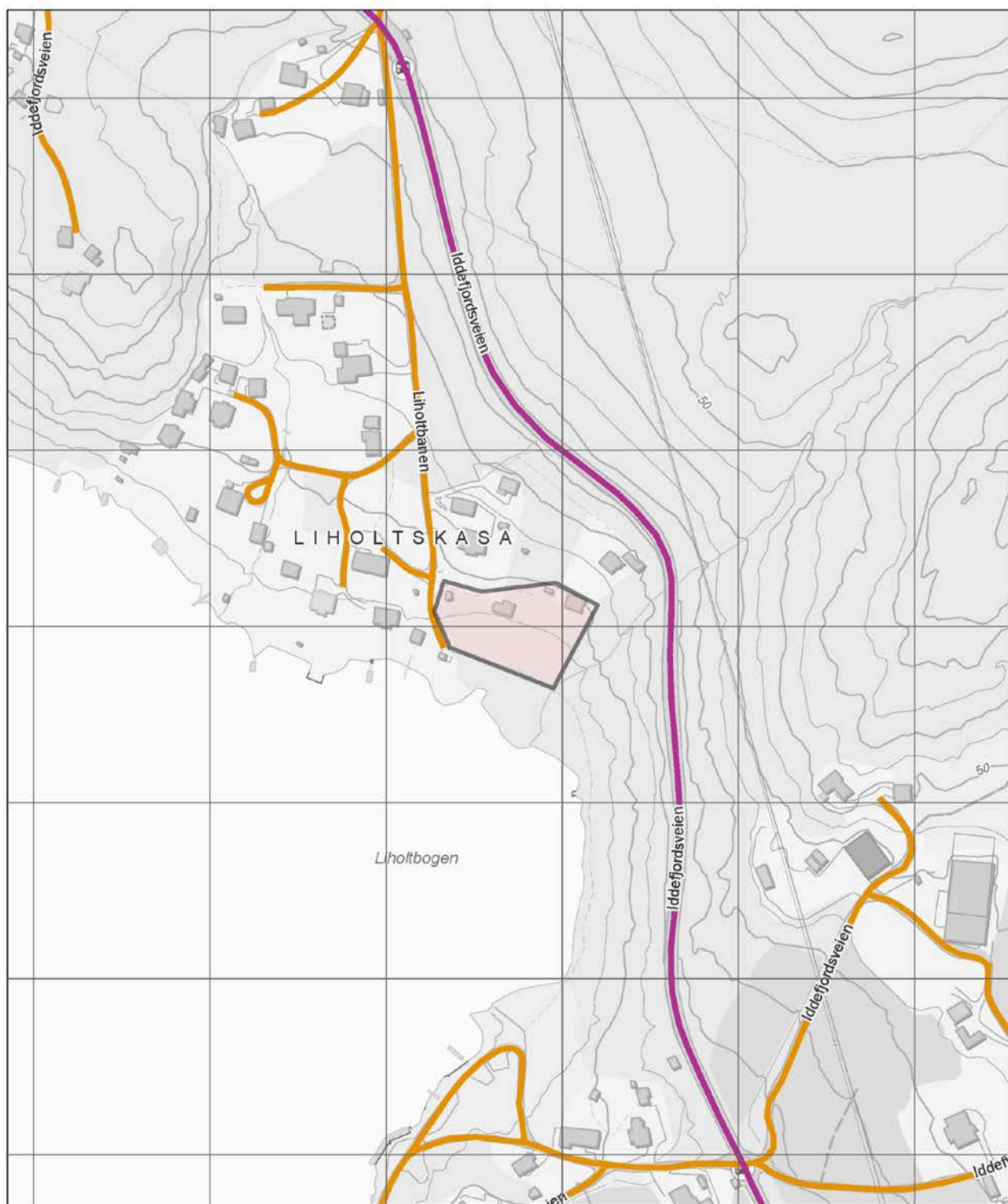
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

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



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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|            |                            |          |     |          |    |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3101                       | Gårdsnr. | 206 | Bruksnr. | 19 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Liholtbanen 8, 1765 HALDEN |          |     |          |    |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                             |  |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Id              | G-KPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                             |  |
| Navn            | Kommuneplanens arealdel 2023-2035.                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                             |  |
| Plantype        | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                             |  |
| Status          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                             |  |
| Ikraftttredelse | 04.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                             |  |
| Bestemmelser    | - <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a> |                                                                                                                                             |  |
| Delarealer      | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 938 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |  |
|                 | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                        | H320_2                                                                                                                                      |  |
|                 | KPFare                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Flomfare                                                                                                                                    |  |
| Delareal        | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3 m <sup>2</sup>                                                                                                                            |  |
|                 | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                               | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |  |
|                 | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                              | L178                                                                                                                                        |  |



---

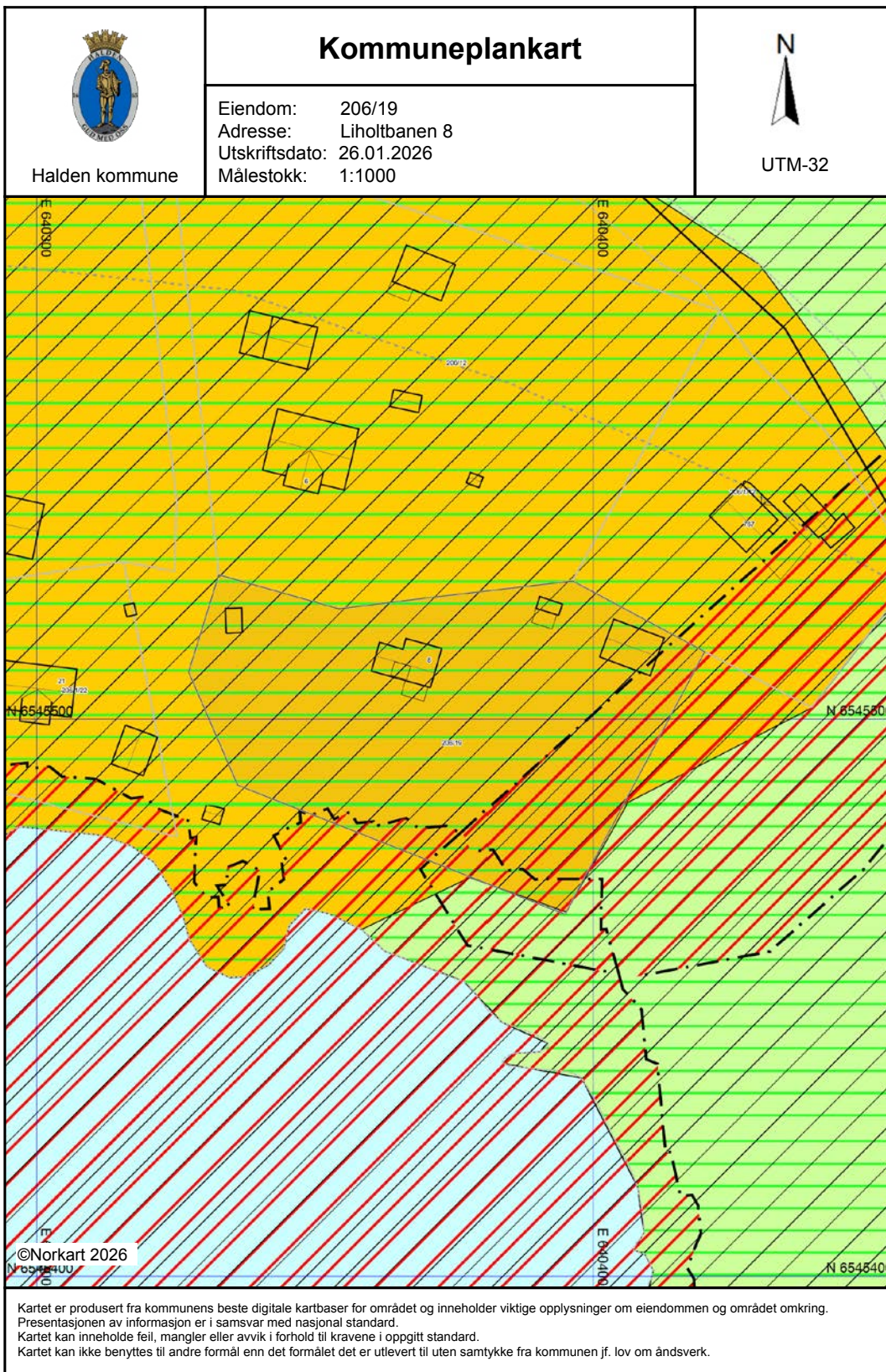
**Delareal** 3 646 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø  
**KPHensynsonenavn** H570

---

**Delareal** 3 646 m<sup>2</sup>  
**Retningslinjer** Strandssone - Oslofjorden

---

**Delareal** 3 642 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg, Nåværende  
**Områdenavn** BA67



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  Grense for retningslinjeområde
-  Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygninger*

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

**BYGG - PLAN - MILJØ**

---

Lisbeth Fagermo  
Liholt  
1765 HALDEN

FERDIGATTEST

SAK NR: 031-B/96  
BYGGEPLASS: Liholt GNR/BNR: 206/1 FESTENR: 23  
BYGGHERRE: Lisbeth Fagermo, Liholt, 1765 HALDEN  
ANMELDER: Ing. Tore Bjelland, Postboks 277, 1701 SARPSBORG  
ANSVARSHAVENDE: Jan-Arne Hansen, Repslagergt.8, 1776 HALDEN  
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/uthus (gjenoppb. etter brann)

---

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT. I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99 GIS DET HERVED **FERDIGATTEST** FOR ARBEIDET.

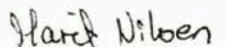
EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Eventuelle merknader:

- \* Stigetrinn på tak monteres
- \* Feieluke skal ha støpt bunn

Halden, den 25. juli 1996  
for Bygningssjefen

  
Marit Nilsen

Kopi: Ansvarshavende  
Anmelder -



# FERDIGMELDING

## Søknad om tilkopling og utføring av sanitæranlegg

(A)

|                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                       |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsforskrifter og reglement for sanitæranlegg.          |  | 503.1 98.0420<br>15 1998<br>GA                                                                                        |                                      |
| Til teknisk etat i (kommunens navn) <b>HALDEN.</b>                                                                                                                |  |                                                                                                                       |                                      |
| Byggeplass/eiendom, adresse<br><b>LIHOLT</b>                                                                                                                      |  | Matr. nr.<br><b>206</b>                                                                                               | Gnr. Bnr. Parsell nr.<br><b>1 23</b> |
| Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg<br><b>LISBETH FAGERMO</b>                                                                                                 |  | Adresse<br><b>LIHOLT</b>                                                                                              |                                      |
| Ansvarshavende rørlegger<br><b>LEIF GRIMSRUD AS</b>                                                                                                               |  | Adresse<br><b>P.Boks 1034, 1787 Bly. Ø</b>                                                                            |                                      |
| Bygningens art (sett X)                                                                                                                                           |  |                                                                                                                       |                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg                                                                                                                     |  | <input type="checkbox"/> Forretnings-/kontorbygg                                                                      |                                      |
| <input type="checkbox"/> Skole/forsamlingshus                                                                                                                     |  | <input type="checkbox"/> Annen bygning                                                                                |                                      |
| Arbeidets art (sett X)                                                                                                                                            |  |                                                                                                                       |                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg                                                                                                                      |  | <input type="checkbox"/> Omlegging/reparasjon                                                                         |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vanninstallasjoner utvendig                                                                                                              |  | <input checked="" type="checkbox"/> Avløpsinstallasjoner utvendig                                                     |                                      |
| <input type="checkbox"/> Vanninstallasjoner innvendig                                                                                                             |  | <input type="checkbox"/> Avløpsinstallasjoner innvendig                                                               |                                      |
| Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:                                                                                                  |  |                                                                                                                       |                                      |
| Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon. |  |                                                                                                                       |                                      |
| Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.                                        |  |                                                                                                                       |                                      |
| Sted <b>Halden</b>                                                                                                                                                |  | Dato <b>22/3-98</b>                                                                                                   |                                      |
| Eiers underskrift<br><b>Lisbeth Fagermo</b>                                                                                                                       |  | Ansvarshavende rørleggers underskrift<br><b>Leif Grimsrud AS</b><br><b>Ant. Rør. Firma</b><br><b>Tlf. 69 19 39 25</b> |                                      |

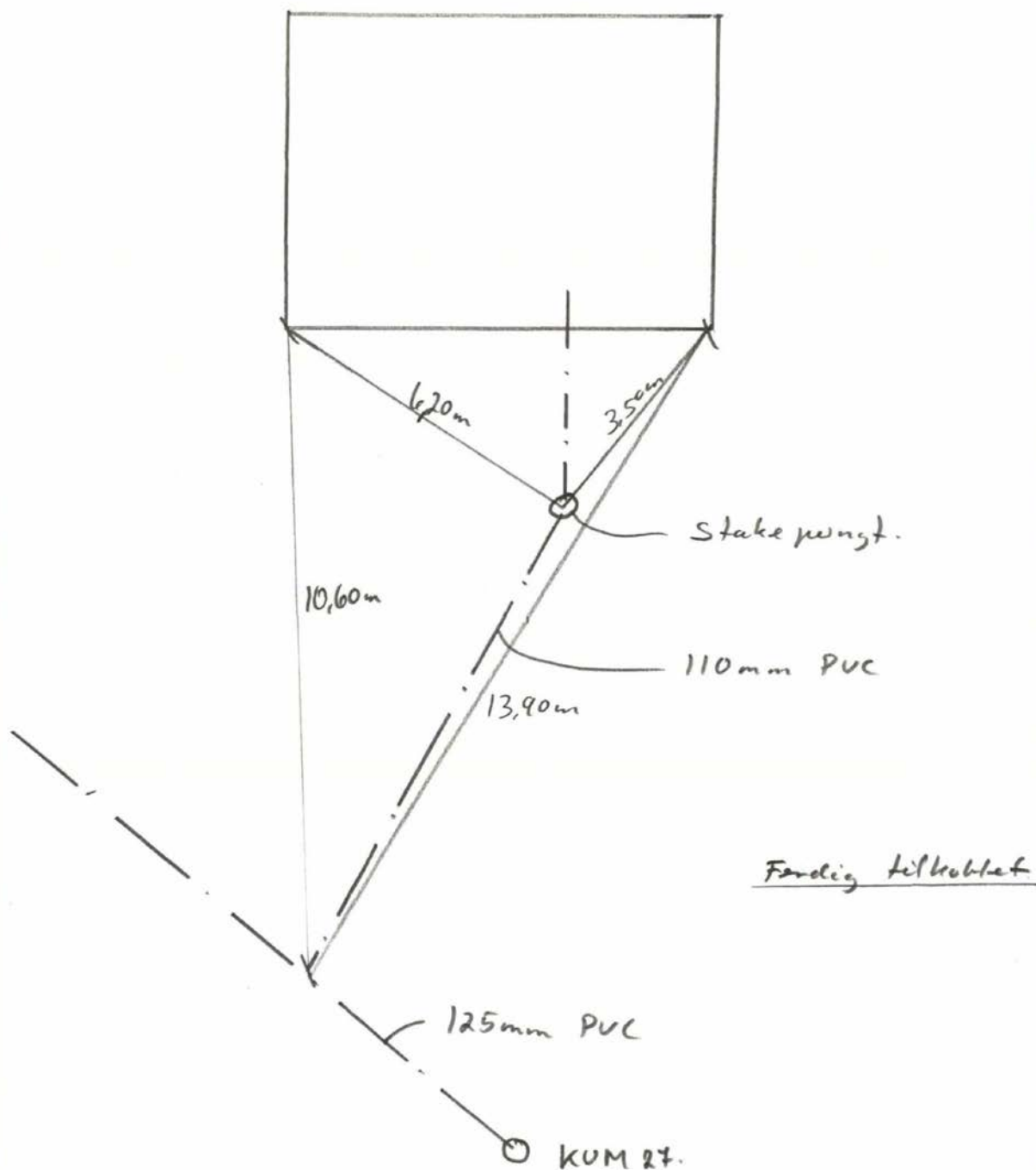
FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN - IKKE SKRIV HER!

|                                                                             |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Vedtatt                                                                     |                                                                      |
| <input type="checkbox"/> Søknaden er godkjent på følgende betingelser       | <input type="checkbox"/> Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn |
| <div style="border: 1px solid black; height: 150px; margin: 10px 0;"></div> |                                                                      |
| Sted                                                                        | Dato                                                                 |
| Underskrift                                                                 |                                                                      |
| Anlegget er godkjent                                                        |                                                                      |
| Sted                                                                        | Dato                                                                 |
| Underskrift                                                                 |                                                                      |

| Vannforsyning                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                          |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Stikkledning –                                                | Dim. i mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Materiale                                         | Trykkklasse                                              |
| Reduksjonsventil                                              | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Trykkforsterkning                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Sil/filteranlegg                                              | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vannmåler                                         | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Annet utstyr                                                  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                          |
| <b>Avløp</b>                                                  | <input type="checkbox"/> Fellessystem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Dobbeltsystem |                                                          |
| Fellesledning                                                 | Dim. i mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Materiale                                         | Trykkklasse                                              |
| Spillvannsledning                                             | 110 mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PVC                                               | SN 8                                                     |
| Overvannsledning                                              | Dim. i mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Materiale                                         | Trykkklasse                                              |
| Slamavskiller                                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Våtvolum i m <sup>3</sup>                         | Antall kummer                                            |
| Annet rensetiltak/-utstyr                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Angi hvilket                                      |                                                          |
| Arealer m.m.                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                          |
| Byggets/tilbyggets areal                                      | Brutto golvflate i m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Leieareal (boligbygg) i m <sup>2</sup>            | Avgiftspliktig tilleggsareal i m <sup>2</sup>            |
| Opparbeidet hageareal                                         | Areal i m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Svømmebasseng                                     | Volum i m <sup>3</sup>                                   |
| Vannklosett                                                   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                   |                                                          |
| Tegningsbilag                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                          |
| Vedlagt søknaden                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Kjellerplan              |                                                          |
|                                                               | <input type="checkbox"/> Installasjonstegning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Etasjeplan               | Angi antall                                              |
|                                                               | Angi hvilke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                   |                                                          |
|                                                               | Andre tegninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                          |
| Tinglyste erklæringer                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                          |
| Vedlagt søknaden                                              | <input type="checkbox"/> Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.<br><input type="checkbox"/> Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.<br><input type="checkbox"/> Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.<br><input type="checkbox"/> Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.<br><input type="checkbox"/> Andre forhold. |                                                   |                                                          |
|                                                               | Angi hvilke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                   |                                                          |
| Dispensasjonssøknad (angi grunn)                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                          |
| Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                   |                                                          |

### Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.  
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.  
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                            |                    |                      |
|------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 206, Bruksnr 19    | <b>Kommune:</b>    | 3101 Halden          |
| <b>Adresse:</b>        |                            | <b>Grunnkrets:</b> | 704 Bakke - Sanderød |
| Veiadresse:            | Liholtbanen 8, gatenr 4280 | <b>Valgkrets:</b>  | 6 Idd                |
|                        | 1765 Halden                | <b>Kirkesogn:</b>  | 2020601 Idd          |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                 |                    |                      |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 08.10.2015         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 3 645,6 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <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:

| Lokalitetsnr   | Art                                                                 | Vernetype | Kategori                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 323808         | Annen tekn.-ind. lokalitet                                          | Uavklart  | Bebyggelse-Infrastruktur |
| Matrikkelført: | 24.09.2024                                                          |           |                          |
| Oppdatert:     | 19.01.2026                                                          |           |                          |
| Lenke:         | <a href="https://kulturminnesok.no/">https://kulturminnesok.no/</a> |           |                          |

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.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

| <b>Type</b>          | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b>         | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------|----------------|------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering        | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker             | 3101/206/19      | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 01.01.2024 |                      |                  |                     |
| Omnummerering        | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker             | 3101/206/19      | 0,0                 |
|                      | Matrikkelført: | 01.01.2020 |                      |                  |                     |
| Oppmålingsforretning | Forretning:    | 14.09.2015 | Avgiver              | 3101/206/1       | -3 645,6            |
|                      | Matrikkelført: | 07.10.2015 | Berørt               | 3101/206/1/12    | 0,0                 |
|                      |                |            | Berørt               | 3101/206/12      | 0,0                 |
|                      |                |            | Tidligere festegrunn | 0101/206/1/23    | 0,0                 |
|                      |                |            | Mottaker             | 3101/206/19      | 3 645,6             |

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

| Adresse       | Nr    | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Liholtbanen 8 | H0101 | Bolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |                  |                   |
|-----------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | 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 ibruk (GAB): |
| Vannforsyning:  |             |               |                  | Antall boliger:   |
| Bygningsnr:     | 140058718   |               |                  | Antall etasjer:   |
|                 |             |               |                  | 1                 |
|                 |             |               |                  | 1                 |

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

| Sefrakminne:        | Id        | Objektnavn                                                       | Tidfesting |
|---------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|------------|
|                     | 101 18 54 | Bolighus, Skåka                                                  | 1875-1899  |
| Nåværende funksjon: |           |                                                                  |            |
| Tidligere funksjon: |           | Strandsitter husmannsplass                                       |            |
| Tilbygg/ombygging:  |           | Taket hevet med ca. 0,7 m + ark. 1979 tilbygg av ny inngang+ bad |            |

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

| Adresse       | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Liholtbanen 8 | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                                |               |                  |                   |
|-----------------|--------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er<br>næring    | Bebygd areal: | Rammetillatelse: | 06.03.1996        |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                    | BRA bolig:    | Igangset.till.:  | 24.04.1996        |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel       | BRA annet:    | Ferdigattest:    |                   |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen<br>oppvarming | BRA totalt:   | 49,0             | Midl. brukstil.:  |
| Avløp:          |                                | Har heis:     | Nei              | Tatt ibruk (GAB): |
| Vannforsyning:  | Privat ikke innlagt            |               |                  | 25.07.1996        |
| Bygningsnr:     | 6211216                        |               |                  | Antall boliger:   |
|                 |                                |               |                  | Antall etasjer:   |
|                 |                                |               |                  | 1                 |

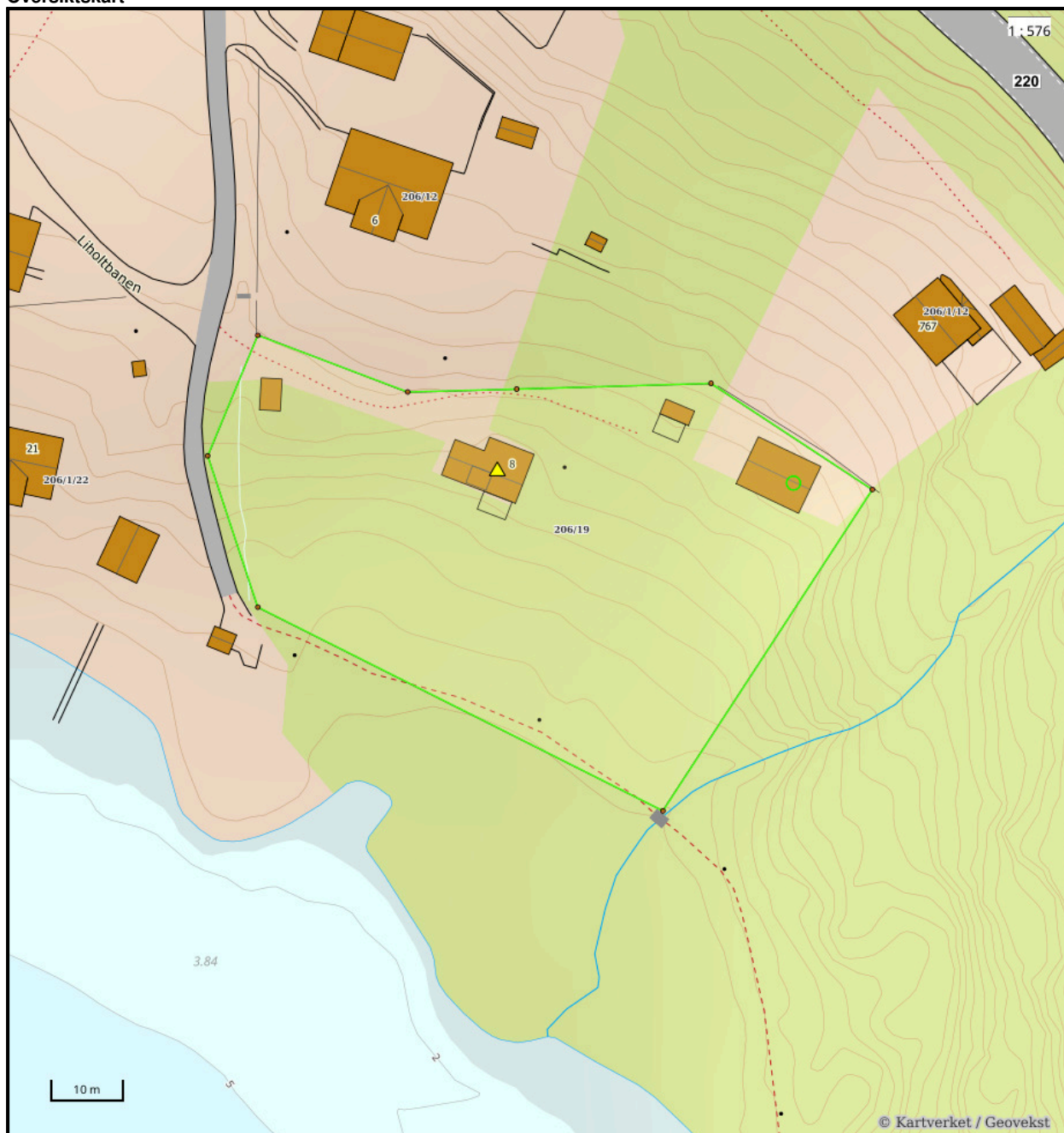
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 49,0  | 49,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

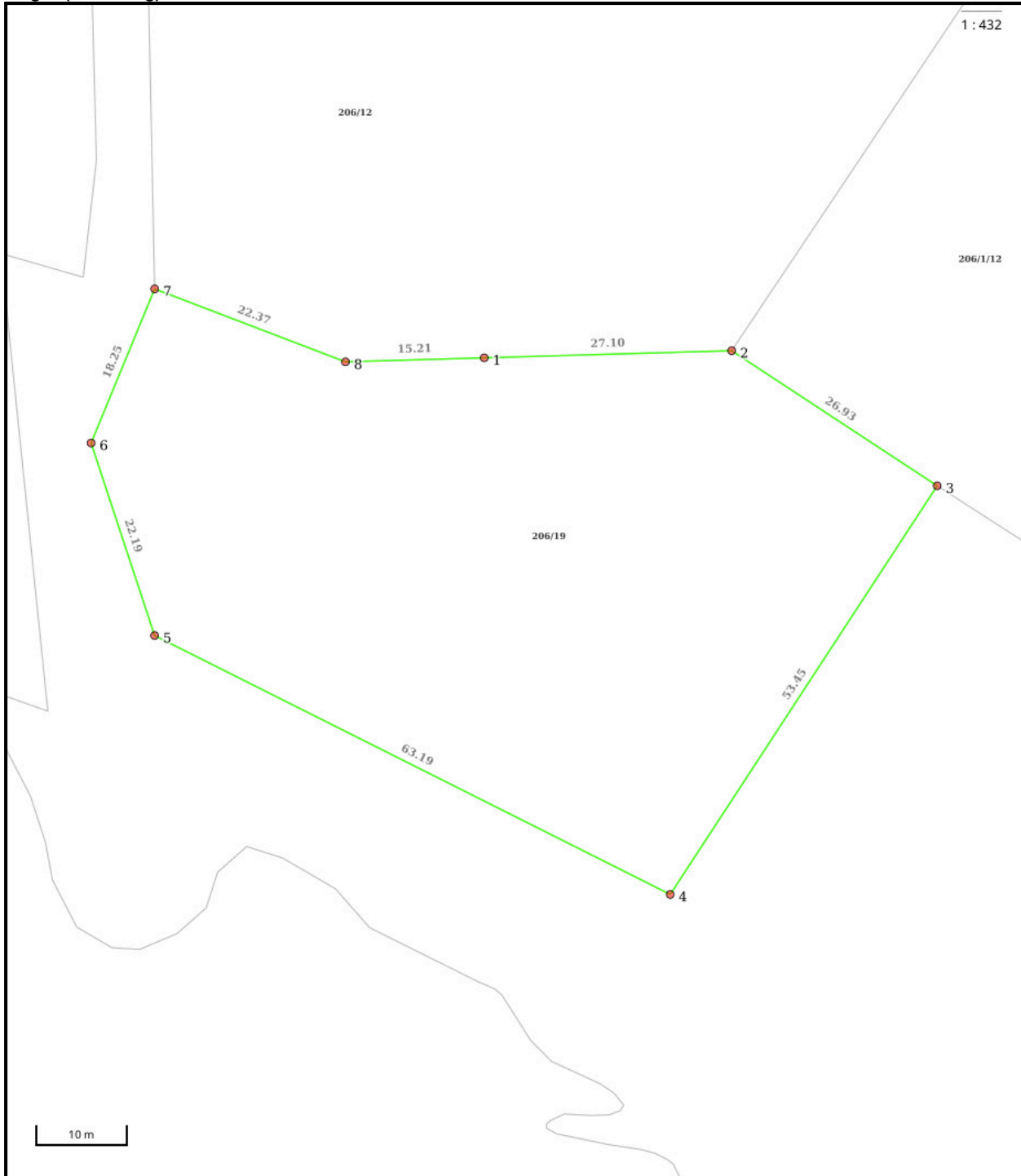
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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



**Areal og koordinater****Areal:** 3 645,60m<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     | 6 545 521,61 | 640 369,35 | 27,10m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 545 524,82 | 640 396,26 | 26,93m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Rør                               |
| 3     | 6 545 512,10 | 640 420,00 | 53,45m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Rør                               |
| 4     | 6 545 464,91 | 640 394,90 | 63,19m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jordfast stein   | Nei         | Bolt                              |
| 5     | 6 545 488,09 | 640 336,12 | 22,19m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 6 545 508,46 | 640 327,31 | 18,25m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 7     | 6 545 525,89 | 640 332,72 | 22,37m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Gjerdestolpe                      |
| 8     | 6 545 519,81 | 640 354,25 | 15,21m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Jord             | Nei         | Gjerdestolpe                      |

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

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

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

— — — Vegkant

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 26.1.2026



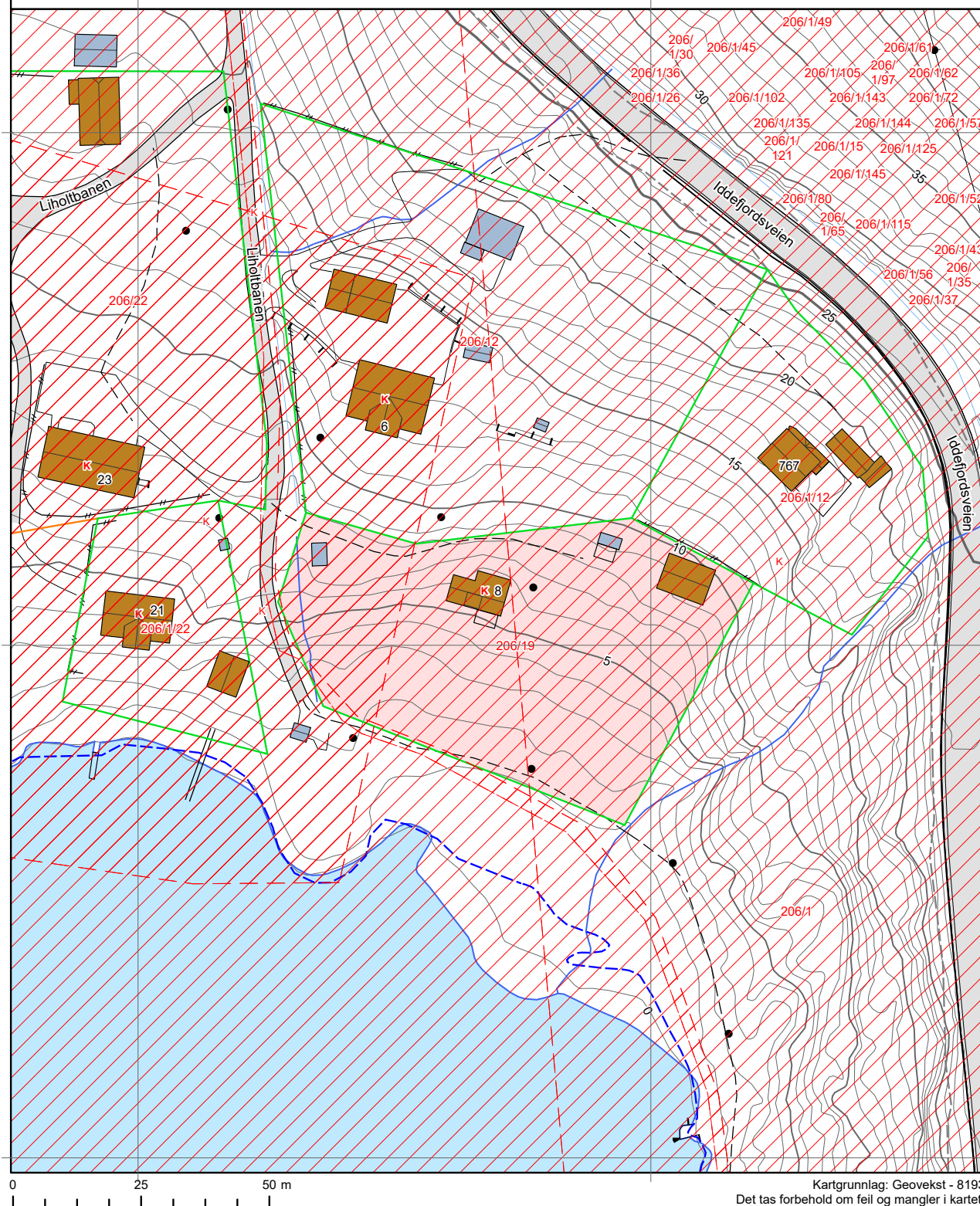
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/206/19/0/0

## Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 26.1.2026





## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

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

### Høydekurver

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

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-206/19, Liholtbanen 8, 1765 HALDEN



### Risiko

| Navn                                      | Sist oppdatert | Status |
|-------------------------------------------|----------------|--------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 19.01.2026     | Risiko |
| Radonutsatt område                        | 19.01.2026     | Risiko |



### Vær oppmerksom på

| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status         |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Flomfaresoner                                            | 19.01.2026     | Vær oppmerksom |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 19.01.2026     | Vær oppmerksom |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 19.01.2026     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

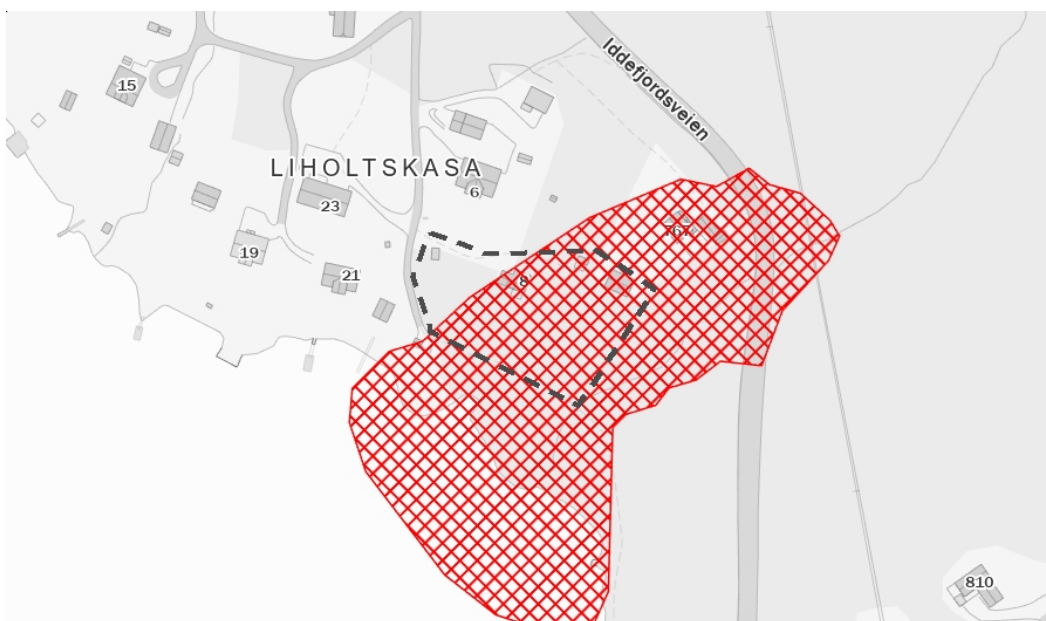
| Navn                              | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|-----------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for snøskred    | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.28 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025     | Ikke funnet | 0.43 km                   |
| Forurenset grunn                  | 19.01.2026     | Ikke funnet | 4.1 km                    |
| Kvikkleire                        | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0.18 km                   |
| Skredfaresoner                    | 19.01.2026     | Ikke funnet | 99 km                     |
| Stormflo                          | 19.01.2026     | Ikke funnet | 0 km                      |
| Støysoner                         | 22.12.2025     | Ikke funnet | 0.02 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.

## Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 19.01.2026

Aktsomhetsområde Nei Ja



### Tegnforklaring



Potensielt utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Flomfaresoner

Sist sjekket: 19.01.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

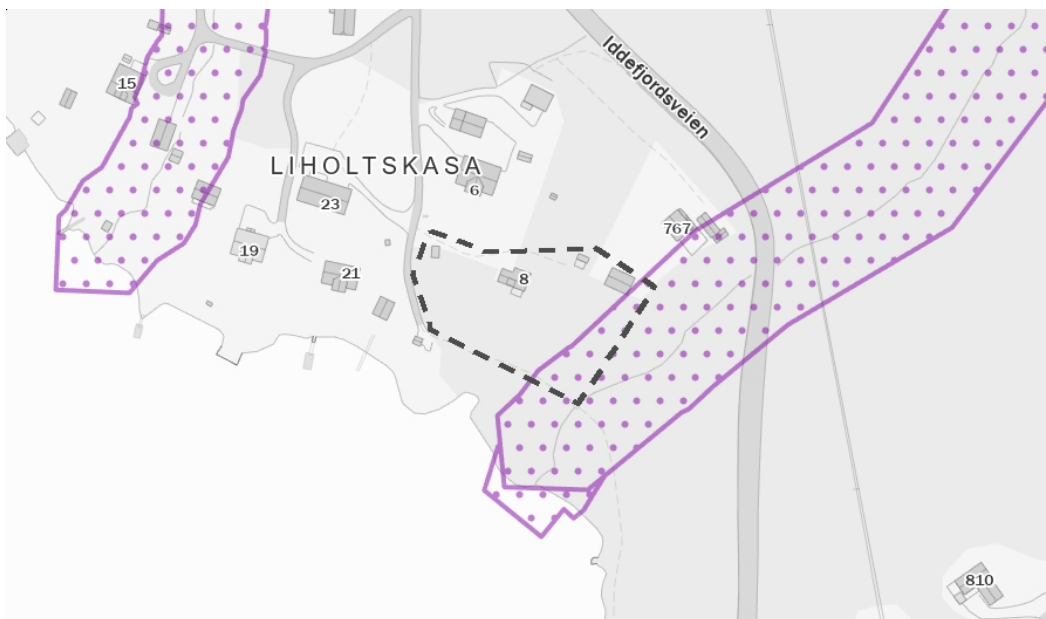
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



### Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

### Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

|                               |            |    |
|-------------------------------|------------|----|
| Sist sjekket:                 | 19.01.2026 |    |
| Kulturminnelokaliteter        | Nei        | Ja |
| Enkeltminner                  | Nei        | Ja |
| Sikringssone for kulturminner | Nei        | Ja |



### Tegnforklaring



Enkeltminne



Kulturminnelokalitet



Sikringssone for kulturminner

### Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

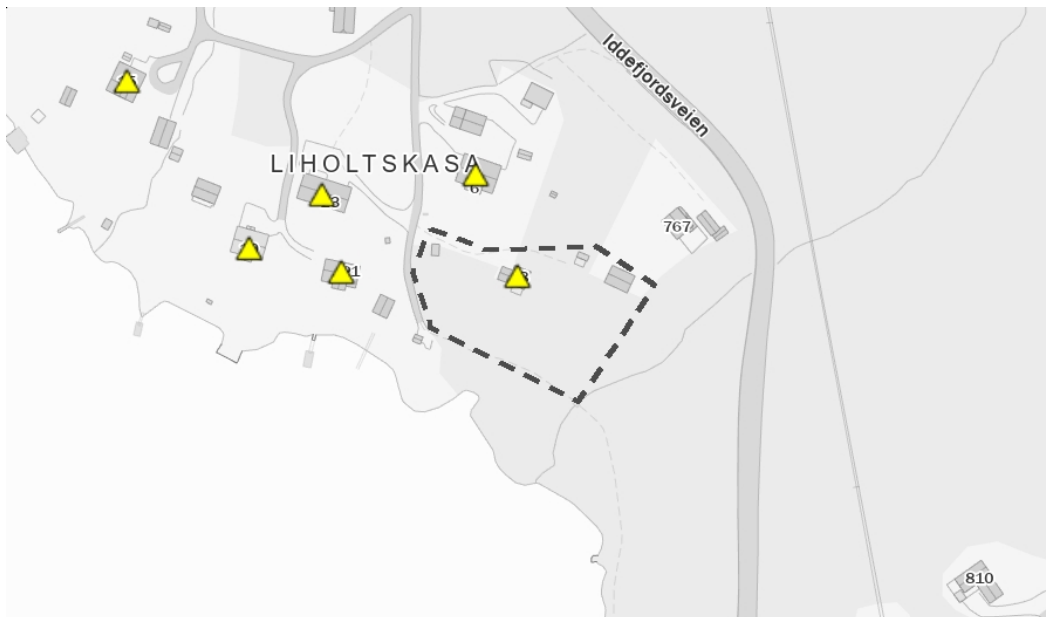
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren



## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

|                                |            |    |
|--------------------------------|------------|----|
| Sist sjekket:                  | 19.01.2026 |    |
| Ruiner eller fjernede objekter | Nei        | Ja |
| Meldepliktige bygg             | Nei        | Ja |
| Andre SEFRAK-bygg              | Nei        | Ja |



### Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.01.2026

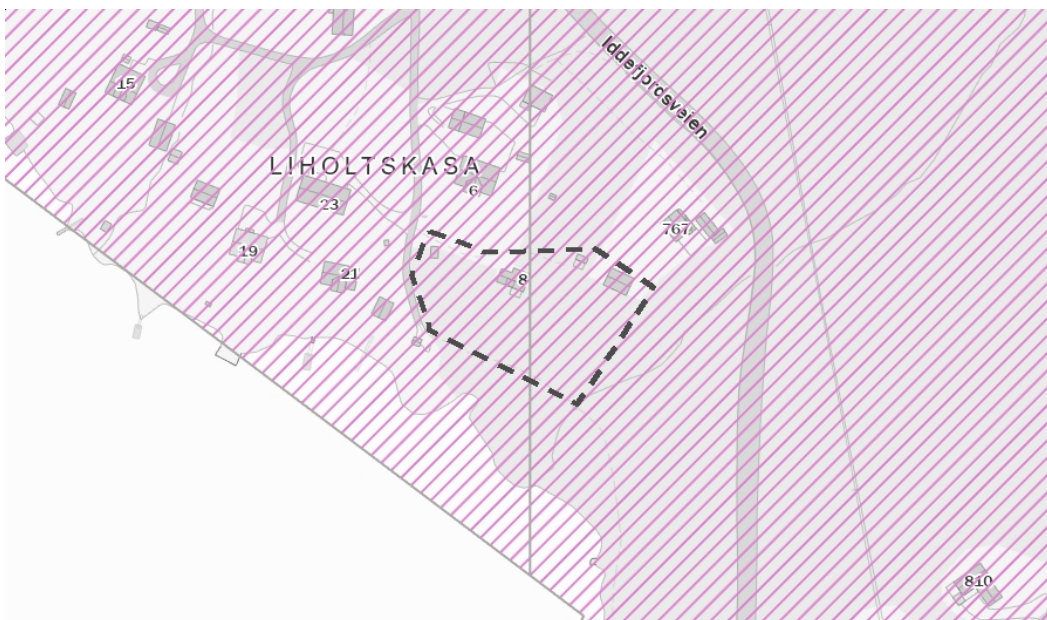
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

H.K.  
8.12.97

TINGLYST

05 15 DES 1997

## A V T A L E

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 5488

Mellom Lisbeth Fagermo, personnr. 040254. [redacted], fester av eiendom, Gnr.206 Bnr. 1 Fnr. 23 i Halden, og Halden kommune er inngått følgende avtale:

1. Halden kommune gis rett til å legge en 125 mm. spillvannsledning over eiendommen Gnr. 206 Bnr. 1 Fnr. 23 i trasé vist på vedlagte kart 4-D-925.  
Det må ikke bygges nærmere ledningen enn 2,0 m.
2. Etter at ledningen er lagt, plikter Halden kommune å sette terrenget i den stand det var før arbeidene startet. Busker i trasé flyttes eller fjernes etter påvisning fra fester.
3. Halden kommune setter av grenrør etter anvisning fra fester.
4. Som en erstatning for at Halden kommune krysser eiendommen med en kommunal ledning, graver og legger Halden kommune rør frem til et hus på eiendommen. Denne ledningen blir avsluttet på utsiden av grunnmur. Hvis brønnvann skulle forsvinne p.g.a sprengningsarbeid, står Halden kommune erstatningspliktig for kostnader med å finne nytt vann, samt arbeid med ny tilkobling inn til huset.
5. Ledningene som er inntegnet på vedlagt kart forblir kommunale.
6. Denne avtale skal tinglyses på eiendommen Gnr.206 Bnr.1 Fnr. 23, og Halden kommune bærer alle omkostninger med dette.
7. Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer, 1 til hver av partene og 1 til tinglysing.

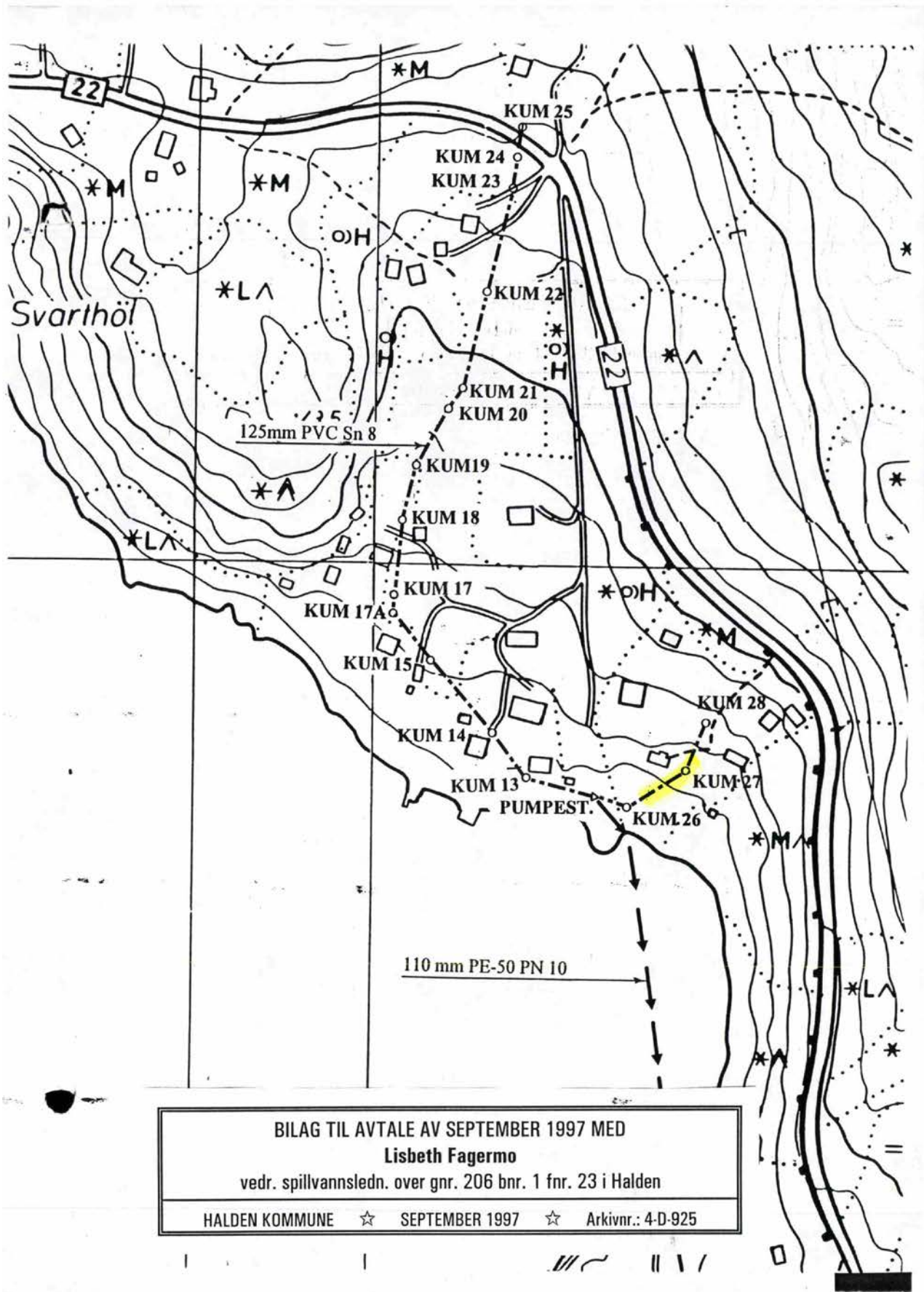
Halden den 26. november 1997

*Lisbeth Fagermo* *Jørn O. Liholt Gulli*  
Lisbeth Fagermo Jørn O. Liholt Gulli

*Carsten Dybevig*  
Carsten Dybevig  
Ordfører  
Halden kommune

Doknr: 5488 Tinglyst: 15.12.1997 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Liholtbanen 8  
1765 HALDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre