



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 550 000,-
Omkostn.: Kr 90 100,-
Total ink omk.: Kr 3 640 100,-
Selger: Bolig 1 Halden AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 112/209 kvm
Tomtstr.: 823 m²
Soverom: 4
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1101250163

Praktisk enebolig med god planløsning og beliggenhet med nærhet til det meste!

Velkommen til Hjortsbergveien 23 – en praktisk enebolig med god planløsning og nærhet til det meste! Boligen inneholder blant annet tre soverom, stue med utgang til stor, solrik terrasse, separat bad og toalett, samt kjøkken med plass til spisebord og entré med garderobeplass. I tillegg har eiendommen uinnredet loft, kjeller og krypkjeller. Boder og enkel garasje i uthus. Beliggende i et etablert område på Gimle/Hjortsberg, med kort vei til skole, natur og sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	84
Ferdigattest 1973	86
Ferdigattest 2016	88
Kommunale avgifter	91
Matrikkelkart- og planrapport	93
Områdeanalyse	99
Planopplysninger	103
Reguleringsplankart	107
Kart over tomteseksjonering	108
Nabolagsprofil	109
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 97 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 33 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 m² Uinnredet kjeller,kryprom.

1. etasje

BRA-i: 112 m² Gang, entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-e: 18 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse og platting ved inngangsparti.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m² Bod1, bod 2, bod 3 og garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde er 2,35 - 2,38 meter i første etasje. I kjelleren er takhøyden 2,17 meter. I kryprommet er det fra 0-30 cm høyde. På loftet er takhøyden opp til 1,65 m,

Terrasse og platting ved inngangsparti er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

823 m²

Tomtebeskrivelse

Det er planlagt bygging av en tomannsbolig på tomten. I den forbindelse vil da tomten bli seksjonert. Søknaden om bygging av tomannsbolig ligger til behandling hos Halden kommune. Det er planlagt at boligen da vil få en tomt på ca. 823 kvm. Skrånende tomt som er opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning.

Beliggenhet

Hjortsbergveien 23 ligger i et veletablert område på Gimle/Hjortsberg, med ideell kombinasjon av natur og nærhet til alle hverdagsfunksjoner. Kort gangavstand til barneskole, barnehager og lekeplass. Kort vei til dagligvarehandel og servicetilbud på Næridsrød og Brødløs, samt enkel adkomst til kollektiv- og bilforbindelse til nærliggende områder. Fra eiendommen er det både kort vei til løypenett i Høiåsmarka. Her finnes preparerte skiløyper om vinteren, og sti- og treningsmuligheter hele året, samt Halden sentrum, med sin idylliske elvepromenade, koselige butikker og restauranter, Fredriksten festning og museer, ligger ikke langt unna – perfekt for både helgeutflukter og daglige ærender. Boligen passer perfekt for dem som ønsker en aktiv tilværelse med alt av fasiliteter like i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området som tilbyr trygge miljøer, vennskap og lek for barn. Det kan nevnes blant annet Preg barnehage, Åkerholmen barnehage, Heidis familiebarnehage, Læringsverkstedet Stenrød barnehage.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det kort gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende om byggemåte er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av rupanel, inispisert fra loftet. Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn til pipe. Veggene har tømmerkonstruksjon/laft fra byggeår i ca 1900. Tilbygget har reisverk fra ca 1970. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er tilgang til loft via trapp på det ene soverommet. En del av loftet er innredet med panel på vegger og tak. Belegg lagt på gulv. Det er isolert i undergurt. Delvis gangbart gulv i den delen som ikke er innredet. Det er isolerglassvinduer i trerammer. Varierende alder (1990-2021). Blyglassvinduene har enkelt lags glass. Det er montert utvendig screens på stuevinduer. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse med bjelkelag av tre, tekket med terrassebord. Fundamentert med støpte søyler og impregnert trevirke.

Garasje:

Bygget har jordgulv og er oppført i betong og grovt bindingsverk. Garasjedelen har betongvegger. Tak tekket med betongtakstein.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 08.februar 2017.

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 24.10.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen har en praktisk planløsning med følgende rom:

Entré og gang med plass til oppbevaring og god adkomst til boligens øvrige rom.

Tre soverom i ulike størrelser – perfekt for både barnefamilier, gjesterom eller hjemmekontor.

Toalettrom og separat bad, som gir fleksibilitet i hverdagen.

Kjøkken med god benkeplass og naturlig tilknytning til stue.

Lys og romslig stue med utgang til terrasse, som gir fine muligheter for uteplass og sosiale soner.

I tillegg har boligen:

Uinnredet loft, kjeller og krypkjeller, som gir lagringsmuligheter.

Utvendige boder og enkel garasje i uthus, ideelt for oppbevaring av hageutstyr og sykler.

Standard

Praktisk enebolig hovedsakelig bygningsdeler fra byggeår. Diverse oppgraderinger i 2025.

Gang:

Gangen har en praktisk utforming med garderobeløsning som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her møtes du av en ryddig og funksjonell entré som gir et godt førsteinntrykk.

Soverom:

Boligen har tre soverom i ulike størrelser, som gir fleksible løsninger for både barnefamilier, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har gode lysforhold og plass til nødvendig møblering, som seng, garderobe og skrivebord. Alle soverommene er malt i lys beigetone, som harmonerer fint med gulvet.

Bad:

Badet har en praktisk og funksjonell utforming med MDF-panel på vegger og malt, slett tak. Bak servantskap er det montert våtromsplater av typen Fibotresbo, som gir beskyttelse mot fukt. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett, som sikrer god vannmotstand.

Rommet er innredet med to nedfelte servanter, dusjkabinett, og utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin – alt tilrettelagt for en effektiv hverdag.

Toalettrom:

Toalettrommet har praktisk utforming med belegg på gulv og tapet på vegger, som gir et enkelt og funksjonelt uttrykk. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate, som gir et tidløst og praktisk uttrykk. Det er godt tilrettelagt med integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut, som sikrer trygg og effektiv matlaging. Kjøkkenet har god plass til spisebord, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og hyggelige stunder med familie og venner.

Stue:

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en god romfølelse. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt i boligen. Det er montert varmepumpe og vedovn,

som gir både komfort og oppvarming. Fra stuen er det utgang til terrasse, som gir enkel tilgang til uteområdet og mulighet for å nyte fine dager utendørs.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler plassert i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Ihht tidligere takst er varmepumpen fra 2011.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i krypkjelleren.

Sikringsskapet er plassert i entré/vindfang. 15 automatkurser og 40 amp hovedsikring.

Inntaket er på loftet og besår av to skrusikringer.

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Følgende oppgraderinger er gjennomført i 2025:

- Malt boligen utvendig.
- Malt innvendige overflater.
- Montert et brukt kjøkken.
- Gjort noen oppgraderingen på el-anlegget.
- Lagt nytt laminatgulv.
- Fundament på terrasse utbedret.

Følgende oppgraderinger er gjennomført i 2016:

Lagt om utvendig spillvannsledning og utkoblet septiktank.

Følgende oppgraderinger er gjennomført i 1973:

Tibbygg.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 24.10.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 21.10.25

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel, inispisert fra loftet.

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 fuktmerker og svartsopp i undertaket. Takstein er spylt og vasket. Synlig duk produkt som underlags papp under takstein. Noe svai i nedkant tak.

Tiltak

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

Nedløp og beslag, TG2:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Nedløpene går ned i betongrør i bakken. Dette er med på å føre mer fukt inn mot grunnmur. Det er for liten avstand mellom beslag på vinduer dører som fører til fukt opptrekk rundt vinduer/dører. Noe flass i toppbord beslag.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det anbefales å avslutte nedløp over bakken med utkast for bortledning fra husvegg. Det må gjennomgås takrenner og nedløp, noe oppgraderinger må beregnes.

Veggkonstruksjon, TG2:

Veggene har tømmerkonstruksjon/laft fra byggeår i ca 1900. Tilbygget har reisverk fra ca 1970. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er for liten avstand mellom vannbrett og kledning.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må bregnes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen. Ved åpning av konstruksjoner må det beregnes noe skader på underliggende konstruksjoner. Spesielt i nedkant og rundt åpninger. Eldre tømmer/laftet konstruksjoner som er lukket utvendig og innvendig er en risiko konstruksjon emtanke på fukt/råte i sviller ned mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Det er tilgang til loft via trapp på det ene soverommet. En del av loftet er innredet med panel på vegger og tak. Belegg lagt på gulv. Det er isolert i undergurt. Delvis gangbart gulv i den delen som ikke er innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det ble observert vepsebol og musefeller på loftet. Det er manglende isolering av rør på loft. Det ble målt opp til 18 vekt% fukt i undertak. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Det er ikke lagt/synlig dampsperre i himling. Det er en synlig svai i taket.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom man skal bytte ut takteking eller undertak (f.eks. grunnet alder eller skade), må man regne med at selve takkonstruksjonen (bjelker, sperrer, etc.) må forsterkes eller oppgraderes. Det bør etablert dampsperre på varm side av konstruksjonen. Uisolerte rør, dårlig ventilering og manglende dampsperre vil kunne medføre kondensering og fuktproblemer på loftet.

Vinduer,TG2:

Det er isolerglassvinduer i trerammer. Varierende alder (1990-2021). Blyglassvinduene har enkelt lags glass. Det er montert utvendig screens på stuevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Eldre vinduer må beregnes byttet, nyere vinduer trenger justering og normalt vedlikehold.

Dører,TG2:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er svelling i nedkant av terrassedøren.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Terrassegulvet flukter med terskel på terrassedør. Dette gir økt fare for fuktopptrekk i dør og inn i stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:

Terrasse med bjelkelag av tre, tekket med terrassebord. Fundamentert med støpte søyler og impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket er kun 85 cm høyt. Det er krav til 1 meter på terrasser. Terrassen har et stort overheng. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser rundt konstruksjonen. Det er synlige oppgraderinger av fundamentene.

Tiltak

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

- Det anbefales nærmer undersøkelser på overheng på terrasse.

Radon,TG2:

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2:

Vedovn montert i stuen. Det er lagt en glassplate på gulvet. Pipe og brannmur i teglstein. Pipen er helbeslått over tak. I følge tidligere takst ble pipen rehabilitert med et stålrør i ca 2000.

Vurdering av avvik:

- Platen på gulv går ikke langt nok ut i front av ovnen. Det er krav til minst 30 cm. Feieluken er rusten og må beregnes skiftet.

Tiltak

- Kravet på minst 30 cm plate er for å forhindre at det faller ut glør fra ovnen og ned på gulvet. Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn utført i 2024. Pipen ble sist feiet i 2020. Ingen avvik eller anmerkninger registrert. Det anbefales en ny feiing av pipen før den tas i bruk.

Innvendige trapper,TG2:

Det går en trapp opp til loftet fra det ene soverommet. Trapp til kjelleren er lukket igjen fra oversiden (trolig uisolert, ukjent løsning). Trappen er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Frihøyden i trappen er under 2 meter. Trappen er bratt og har en fribredde på kun 68 cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Utforming av trapp er ikke ihht dagens krav/standard. Det er ikke mulig med fri høyde på 2 meter i trapp, da loft er under 2 meter høyde.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2:

Det er montert mdf-panel på vegger og slett, malt tak. På vegg bak vask er det montert våtromsplater. På vegg bak vask/servantskap er det montert våtromsplater (type Fibotresbo). Dette indikerer at det er gjort enkelte oppgraderinger av overflater i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Veggene er kledd med MDF-panel, og himlingen er slett og malt. MDF er ikke et fuktbestandig materiale og egner seg dårlig i våtsoner. Det er risiko for fuktopptak og svelling ved eksponering for vann eller høy luftfuktighet.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Konsekvens: Bruk av fuktfølsomme materialer som MDF i våtrom medfører økt risiko for skader ved lekkasjer eller kondens. Manglende dokumentasjon på oppgraderinger gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på kritiske konstruksjoner. Tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av MDF-panel til godkjente fuktbestandige materialer i våtsoner. Videre anbefales kontroll av underliggende tettesjikt og eventuell oppgradering. Hull i vegg i servantskap må tettes slik at det ikke kommer fukt inn i konstruksjonene.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2:

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Det ble målt et fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Materialvalg og utførelse: Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Det er ikke sveisede hjørner – kun silikonforsegling – noe som gir redusert tetthet og økt risiko for lekkasje ved vannansamling. Fallforhold: Det ble målt et fall på ca. 10 mm fra topp gulv ved dør til sluk. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, og det er påvist avvik i fallforhold til

sluk sammenlignet med referansenivå for byggetidspunktet. Dette gir redusert funksjonalitet og sikkerhet. Konstruksjonssvikt: Det er merkbar svikt i gulvet, noe som kan indikere svakheter i underliggende konstruksjon eller aldring av materialer.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Konsekvens: Manglende eller redusert fall til sluk kan medføre: Stående vann på gulvet Vann som ikke ledes effektivt til sluket Økt risiko for vanninntrenging ut av våtrommet Redusert sklisikkerhet og økt fare for personskade Økt belastning på tettesjikt og underliggende konstruksjoner Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av gulvkonstruksjonen og vurdering av full utskifting av belegget med korrekt fall og sveisede hjørner. Tiltaket bør prioriteres grunnet funksjonssvikt og potensiell skadefare.

1. Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2:

Det er naturlig ventilering med ventil i tak og vegg, samt tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert vannstopp eller fuktsikring av underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

Tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales montering av vannstopp og fuktsikring av benkeplaten, slik at det ikke vil være fare for fuktskader.

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2:

Toalettrommet har belegg på gulv og tapet på vegger. Det er montert toalett og servant. Ventil i himling og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør, TG2:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- I kjelleren er det synlige betongrør. Disse er utkoblet. Trolig vært i bruk til overvannshåndtering.

Tiltak

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

Varmesentral,TG2:

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Ihht tidligere takst er varmepumpen fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmepumpen er tilkoblet stikk-kontakt. Ved utskiftning vil det være krav om å få den montert på egen kurs i sikringsskapet.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2:

Sikringsskapet er plassert i entré/vindfang. 15 automatkurser og 40 amp hovedsikring. Inntaket er på loftet og består av to skrusikringer.

21.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

Kommentar:

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

Kommentar:Ukjent

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Eier informerer om at det er gjort noen oppgraderinger av el-anlegget i

2025. Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer.

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

16.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

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

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Grunnmur og fundamenter,TG2:

Eldre del av boligen har grunnmur av granittblokker. Tilbygget har grunnmur av betong blokker/støp. Trolig støpte fundamenter i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det ble observert flere sprekker i grunnmuren. Årsaken til sprekkenes kan sees i sammenheng med at deler av terrenget faller mot boligen, som videre har ført til at byggegrunn fyller seg med vann og skaper setninger. Dette kan videre føre til at grunnmuren helt eller delvis minster sin bæreevne. Det anbefales nærmere undersøkelse av grunnmur og byggegrunn.

Forstøtningsmurer,TG2:

Det er støttemurer og tregjerder ved innkjøringen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2:

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred og Aktsomhet Flom hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser. Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren vil gi økt fuktbelastning på boligen. Dette kan resultere i fuktinntregning i bygningens konstruksjoner og dermed kortere levetid.

Forhold som har fått TG3:

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG3:

Ukjent om bygningen har drenssystem.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Observasjoner: Punktet må sees i sammenheng med registrerte forhold under "Rom under terreng". Det er påvist høye fuktverdier, saltutslag og biologiske indikatorer på fukt (bl.a. skruketroll og frosk). Det er også registrert råteskader og sprekkdannelse i kjellervegger, samt fare for vanninntrenging ved nedbør.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konsekvens: Manglende fuktsikring og drenering medfører økt risiko for: Fuktinntrenging i kjeller og krypkjeller Skader på konstruksjoner og innredning Råte, sopp og skadedyr Redusert inneklime og brukbarhet av underetasje Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av eksisterende dreneringsløsning og fuktsikring. Ved bekreftet fravær eller funksjonssvikt bør det etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmur. Tiltaket bør prioriteres grunnet skadepotensial og konstruksjonsrisiko.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk og tettesjikt: Det er plastsluk med synlig vinylbelegg som fungerer som tettesjikt på gulv. Det er påvist tegn til utettheter, spesielt rundt rørgjennomføringer og overgangssoner. Rust på skruer i sluk indikerer fuktbelastning over tid. Halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt. Vegger og membran: Det er ikke etablert membran på vegger. Belegget er ikke tett, og krav til godkjent tettesjikt iht. våtromsnormen og byggt teknisk forskrift er ikke ivare tatt.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
 - Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
 - Ute ttheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
 - Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav. Badet har vært i daglig bruk frem til nå i følge eier. Det er lagt inn full renovering av våtrommet i prisestimatet. Dette inkluderer etablering av nytt tettesjikt på gulv og vegger, utskifting av sluk, samt tilpasning og remontering av eksisterende sanitærutstyr. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000.

Krypkjeller,TG3:

Det er tilgang til kjeller via utvendig trapp på tilbygget del oppført i støpt betong betong blokker pusset. Eldre del i stablet granitt stein med utvendig støp (trolig i senere tid) tilgang via luke i grunnmur. Denne delen har gruset gulv og lav takhøyde. Noe synlig isolasjon og stubbloft av panelbord, største delen av kryp rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av lav høyde (10-30cm).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende fallsikring: Det er ikke montert gjerde eller annen form for fallsikring på toppen av trappenedgangen til kjeller. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved ferdsel.

Begrenset inspeksjon av krypkjeller: Deler av krypkjelleren er ikke inspisert grunnet lav frihøyde (10–30 cm). Enkelte områder er helt avstengt og utilgjengelige, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Mangelfull isolasjon og dampsperre: Isolasjonen er stedvis løs og det mangler dampsperre. Deler av eldre bjelkelag er trolig uisolert, noe som øker risikoen for fuktskader og varmetap. Skadedyr og biologisk nedbrytning: Det er registrert spor etter borebiller i treverk i kjeller. Det ble målt opptil 24 vekt% fukt i treverket, noe som kan variere med årstid og temperatur. Synlig råte er observert rundt luke og dørramme til krypkjeller, samt i utforede vegger ved gammel trapp til 1. etasje (målt 30 vekt% fukt). Fukt- og konstruksjonsskader: Synlig saltutslag og sprekkdannelser er observert på betongvegger og blokker. Høye fuktindikasjoner er målt på overflater. Det er fare for vanninntrenging ved kraftig nedbør. Indikatorer på høy luftfuktighet: Det ble observert skruketroll, edderkopper og frosk i kjelleren. Disse er typiske indikatorer på vedvarende høy luftfuktighet og dårlig ventilasjon.

Tiltak

- Fallsikring ved kjellertrapp: Det er ikke montert fallsikring på toppen av trappenedgangen til kjeller. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko og det må monteres egnet rekkverk eller annen form for fallsikring. Isolering og dampsperre: Isolasjonen i krypkjeller er stedvis løs og mangler dampsperre. Deler av eldre bjelkelag er trolig uisolert. Det anbefales utbedring av isolering og montering av dampsperre for å redusere risiko for fuktskader og varmetap. Avfukting: Det ble målt høye fuktverdier (opptil 30 vekt%) i treverk og utforede vegger. Det anbefales montering av permanent avfukter i kjeller og krypkjeller for å stabilisere fuktforholdene. Inspeksjonsmuligheter: Store deler av krypkjelleren har begrenset tilkomst grunnet lav frihøyde (10–30 cm). Det anbefales etablering av inspeksjonsluker eller annen tilkomst for jevnlig kontroll. Krypkjelleren vurderes som risikokonstruksjon og bør overvåkes regelmessig. Eldre konstruksjoner uten tilkomst: Den eldre delen av boligen har ikke tilkomst til kryprom under bjelkelag. Det anbefales å legge fuktsperre på grunn og forbedre ventilering for å redusere risiko for fukt og råte. Terrengfall mot grunnmur: Det er fall på terreng inn mot grunnmur, noe som kan lede vann inn i krypkjeller. Dette øker risikoen for fuktskader. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er noen høydeforskjeller mellom rom. Det ble målt et planavvik på 20-40 mm på kjøkken og stue, målt med laser over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Merkbare vibrasjoner og svikt.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - Det er beregne flytsparkling av hele etasjen i kostnadsestimatet. Det er trolig gjort utbedringer av bjelkelaget i senere tid. Det er nylig støpt betongsøyler i pappør under bjelkelaget i stue/kjøkken. Synlig i kryprom. Det er ikke mottatt noe opplysninger eller dokumentasjon på dette. Bør undersøkes nærmere.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må tegne eget abonnement for tv og internett.

Parkering

Parkering i egen gårdsplass. Garasje av eldre dato i uthuset.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe og vedovn plassert i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 550 000

Kommunale avgifter

Kr 23 424

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt-bolig: Kr 4 932,-

Avfallsgebyr volumdel: Kr 2 280,31,-

Avfallsgebyr grunndel: Kr 2 104,91,-

Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg: Kr 570,-

Tilsynsgebyr vannmåler: kr 750,-

§ 3-10-3-1 Stikkledning (ny, endring, forlengelse): Kr 7 000,-

A kto vann innev. år: Kr 541,57,-

A kto avløp innev. år: Kr 393,51,-
Årsgebyr fastledd vann: Kr 2 898,-
Årsgebyr fastledd avløp: Kr 2 254,-
Total prognose kommunale avgifter innevårende år: Kr 23 424,30,-

Prognose 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.

Det er montert vannmåler på eiendommen, vannforbruket vil påvirke størrelsen på vanngelbyr.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er medberegnet i kommunale avgifter (Prognose 2025 - Kr 4 932,-)

Formuesverdi primær

Kr 765 807

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 063 229

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 31 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:

29.09.1938 - Dokumentnr: 1116 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:30

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1981 - Dokumentnr: 2072 - Bestemmelse om veg

De tinglyste avtalene ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det er planlagt en seksjonering av eiendommen. Denne seksjoneringen vil da bli tinglyst.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 14.3.1973.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av utvendig spillvannsleding og utkobling av septiktan datert 03.11.2016.

LOVLIGHET:

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen endringer på innvendig planløsning, men ingenting som anses som søknadspliktig. Loftet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Terrassen og inngangspartiet er bygget større enn på tegninger.

Brannceller

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

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt tilbud fra elektriker og teknisk godkjenning på laminatgulv.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er for lite dagslys på to av soverommene.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Bygningen er plassert på tomtegrensen til naboeiendommen.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2025, arealbruk: Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Området består hovedsakelig boligbebyggelse, samt naturområde/grønnstruktur/friluftsområde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

88 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

90 100 (Omkostninger totalt)

106 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 640 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 656 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 658 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 840,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Ansvarlig megler bistår av

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

19.11.2025





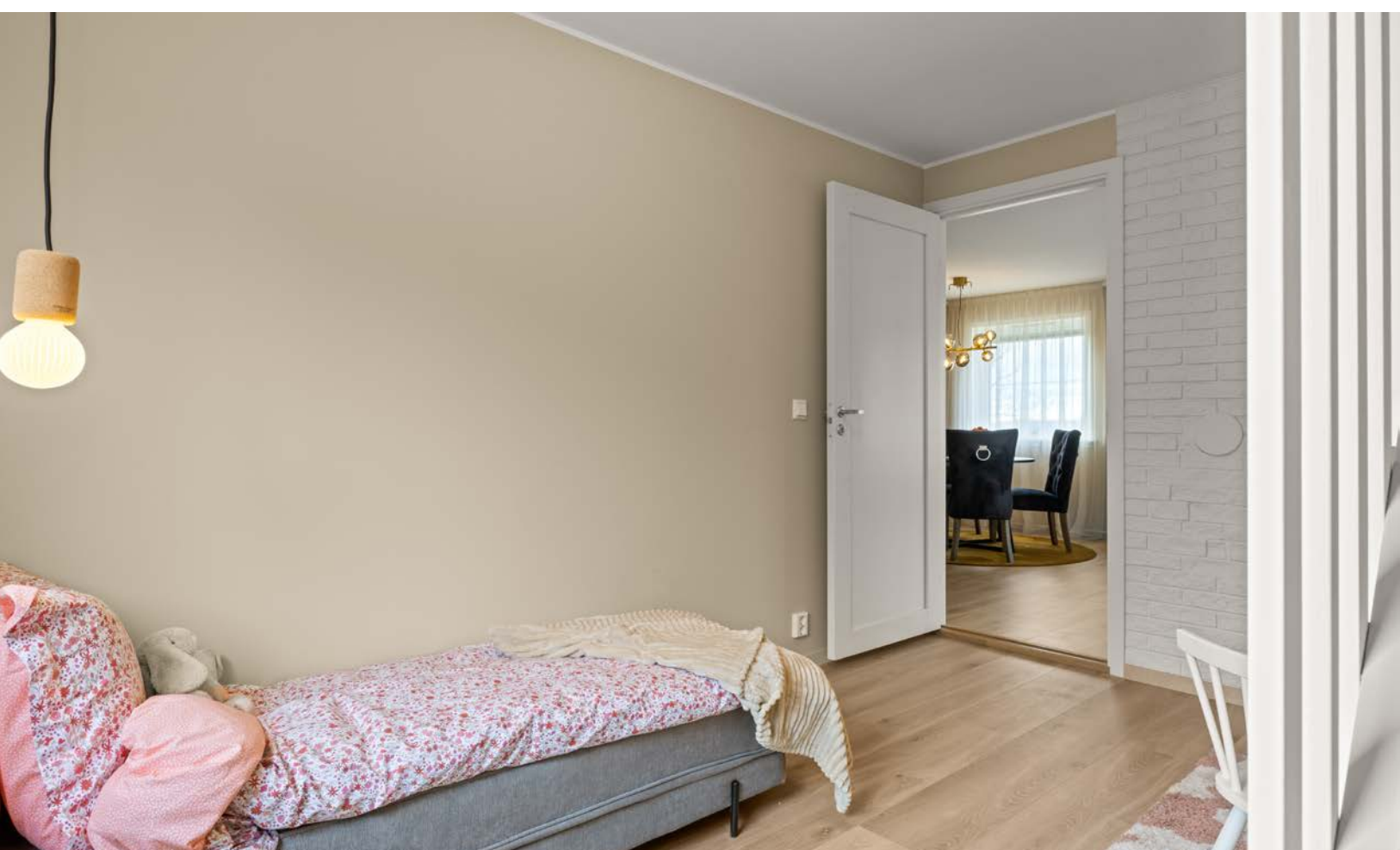




Boligen har tre soverom i ulike størrelser, som gir fleksible løsninger for både barnefamilier, gjesterom eller hjemmekontor.



Hovedsoverom.





Gang.



Badet har en praktisk og funksjonell utforming med MDF-panel på vegger og malt, slett tak. Bak servantskap er det montert våtromsplater av typen Fibotresbo, som gir beskyttelse mot fukt.

Toalettrommet har praktisk utforming med belegg på gulv og tapet på vegger, som gir et enkelt og funksjonelt uttrykk. Rommet er utstyrt med toalett og servant.



Gangen har en praktisk utforming med garderobeløsning som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.





Utsikt fra kjøkkenvindu.

Beliggenhet med nærhet til de meste.





Overbygd inngangsparti med plass til liten sittegruppe.



Kjøkken.



3 Ute09



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 12218-1513

Referansenummer: UB1265

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen har hovedsakelig bygningsdeler fra byggeår/tilbyggsår. Det må beregnes vedlikehold og oppgraderinger.
Uthuset må beregnes totalrenovert eller revet.

Det er planlagt bygging av en tomannsbolig på tomten. I den forbindelse vil da tomten bli seksjonert. Søknaden om bygging av tomannsbolig ligger til behandling hos Halden kommune.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av rupanel, inspirert fra loftet.
Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn til pipe.

Veggene har tømmerkonstruksjon/laft fra byggeår i ca 1900.
Tilbygget har reisverk fra ca 1970.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er tilgang til loft via trapp på det ene soverommet.
En del av loftet er innredet med panel på vegger og tak. Belegg lagt på gulv.

Det er isolert i undergurt. Delvis gangbart gulv i den delen som ikke er innredet.
Det er isolerglassvinduer i trerammer. Varierende alder (1990-2021).
Blyglassvinduene har enkelt lags glass.
Det er montert utvendig screens på stuevinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse med bjelkelag av tre, teknet med terrassebord.
Fundamentert med støpte søyler og impregnert trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vedovn montert i stuen. Det er lagt en glassplate på gulvet.
Pipe og brannmur i teglstein. Pipen er helbeslått over tak.
I følge tidligere takst ble pipen rehabilitert med et stålrør i ca 2000.

Det er tilgang til kjeller via utvendig trapp på tilbygget del oppført i støpt betong betong blokker pusset.
Eldre del i stablet granitt stein med utvendig støp (trolig i sener tid) til gang via luke i grunnmur. Denne delen har gruset gulv og lav takhøyde.
Noe synlig isolasjon og stubbloft av panelbord, største delen av kryptommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av lav høyde 10-30cm.

Det går en trapp opp til loftet fra det ene soverommet.
Trapp til kjelleren er lukket igjen fra oversiden (trolig uisolert ukjent løsning). Trappen er synlig i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er montert mdf-panel på vegger og slett, malt tak.
På vegg bak vask er det montert våtromsplater.
På vegg bak vask/servantskap er det montert våtromsplater (type Fibotresbo).
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering med ventil i tak og vegg, samt tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert platetopp, micro og stekeovn.
Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og tapet på vegger.
Det er montert toalett og servant.
Ventil i himling og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler plassert i krypkjeller.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Ihht tidligere takst er varmepumpen fra 2011.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i krypkjelleren.

Sikringsskapet er plassert i entré/vindfang. 15 automatkurser og 40 amp hovedsikring.
Inntaket er på loftet og besår av to skrusikringer.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke.
Ukjent om bygningen har drenssystem.

Eldre del av boligen har grunnmur av granittblokker. Tilbygget har grunnmur av betongblokker/støp.
Trolig støpte fundamenter i tilbygg.

Det er støttemurer og tregjerder ved innkjøringen.
Skrånende tomt.

I hht tidligere takst er det offentlig vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 650 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er gjort noen endringer på innvendig planløsning, men ingenting som anses som søknadspliktig. Loftet er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Terrassen og inngangspartiet er bygget større enn på tegninger.

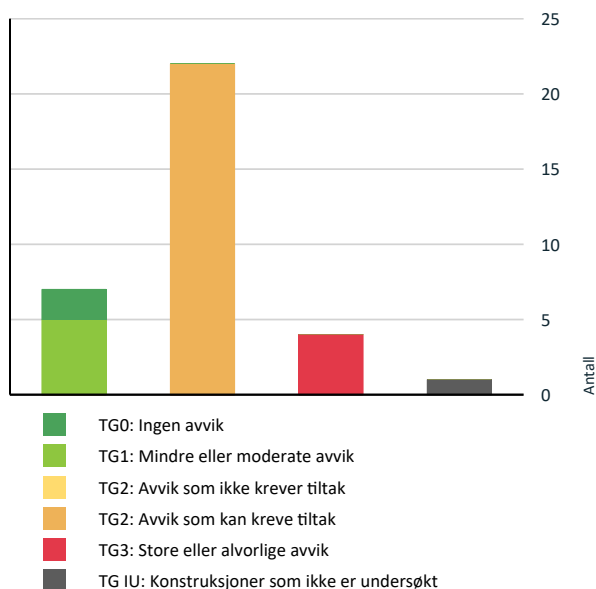
Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er plassert på tomtegrensen til naboeiendommen.

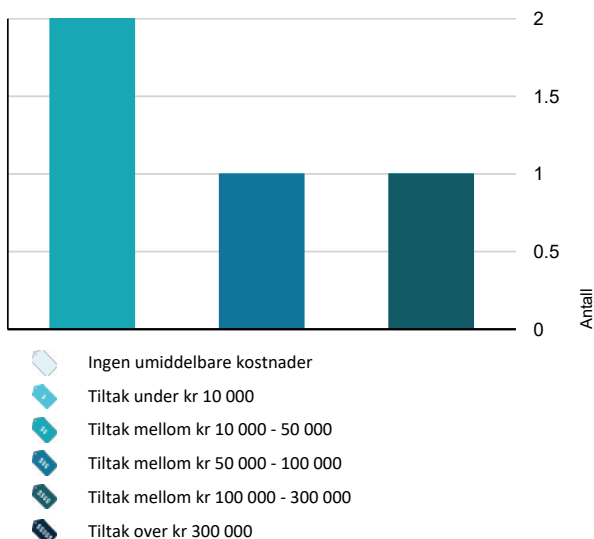
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Antatt byggeår, basert på byggemåte

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt bolig utvendig
2025	Modernisering	Malt innvendige overflater
2025	Modernisering	Montert et brukt kjøkken
2025	Modernisering	Gjort noen oppgraderinger på el-anlegget
2025	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv
1973	Tilbygg	Tilbygg på bolig
2025	Modernisering	Fundament på terrasse utbedret
2016	Modernisering	Lagt om utvendig spillvannsledning og utkoblet septiktank.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel, innsisert fra loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker og svartsopp i undertaket.

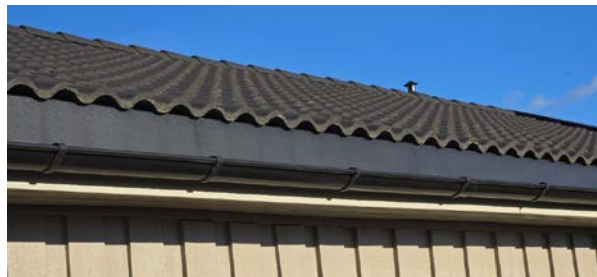
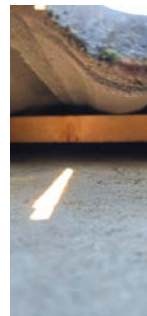
Takstein er spylte og vasket.

Synlig duk produkt som underlags papp under takstein.

Noe svai i nedkant tak.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn til pipe.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpene går ned i betongrør i bakken. Dette er med på å føre mer fukt inn mot grunnmur.

Det er for liten avstand mellom beslag på vinduer dører som fører til fukt opptrekk rundt vinduer/dører.

Noe flass i toppbord beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å avslutte nedløp over bakken med utkast for bortledning fra husvegg.

Det må gjennomgås takrenner og nedløp, noe oppgraderinger må beregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon/loft fra byggeår i ca 1900.
Tilbygget har reisverk fra ca 1970.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er for liten avstand mellom vannbrett og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må bregnes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen.

Ved åpning av konstruksjoner må det beregnes noe skader på underliggende konstruksjoner. Spesielt i nedkant og rundt åpninger. Eldre tømmer/loftet konstruksjoner som er lukket utvendig og innvendig er en risiko konstruksjon em tanke på fukt/råte i sviller ned mot grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er tilgang til loft via trapp på det ene soverommet. En del av loftet er innredet med panel på vegger og tak. Belegg lagt på gulv. Det er isolert i undergurt. Delvis gangbart gulv i den delen som ikke er innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble observert vepsebol og musefeller på loftet.

Det er manglende isolering av rør på loft.

Det ble målt opp til 18 vekt% fukt i undertak. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

Det er ikke lagt/synlig dampsperre i himling.

Det er en synlig svai i taket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom man skal bytte ut takteking eller undertak (f.eks. grunnet alder eller skade), må man regne med at selve takkonstruksjonen (bjelker, sperrer, etc.) må forsterkes eller oppgraderes.

Det bør etablert dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Uisolerte rør, dårlig ventilering og manglende dampsperre vil kunne medføre kondensering og fuktproblemer på loftet.

Tilstandsrapport



Lufting tettet med mineral ull



Fuktmerker



Uisolerte rør

TG 2 Vinduer

Det er isolerglassvinduer i trerammer. Varierende alder (1990-2021).
Blyglassvinduene har enkelt lags glass.
Det er montert utvendig screens på stuevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Eldre vinduer må beregnes byttet, nyere vinduer trenger justering og normalt vedlikehold.



Eldre blyglass vindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er svelling i nedkant av terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasegulvet flukter med terskel på terrassedør. Dette gir økt fare for fuktopptrekk i dør og inn i stue.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bjelkelag av tre, dekket med terrassebord.
Fundamentert med støpte søyler og impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er kun 85 cm høyt. Det er krav til 1 meter på terrasser. Terrassen har et stort overheng. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser rundt konstruksjonen. Det er synlige oppgraderinger av fundamentene.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales nærmere undersøkelser på overheng på terrasse.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Normale bruksmerker.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er noen høydeforskjeller mellom rom.
Det ble målt et planavvik på 20-40 mm på kjøkken og stue, målt med laser over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbare vibrasjoner og svikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er beregnet flytsparkling av hele etasjen i kostnadsestimatet.

Det er trolig gjort utbedringer av bjelkelaget i senere tid. Det er nylig støpt betongsøyler i pappør under bjelkelaget i stue/kjøkken. Synlig i kryprom.

Det er ikke mottatt noe opplysninger eller dokumentasjon på dette. Bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn montert i stuen. Det er lagt en glassplate på gulvet.

Pipe og brannmur i teglstein. Pipen er helbeslått over tak.

I følge tidligere takst ble pipen rehabilitert med et stålrør i ca 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platen på gulv går ikke langt nok ut i front av ovnen. Det er krav til minst 30 cm.

Feieluken er rusten og må beregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kravet på minst 30 cm plate er for å forhindre at det faller ut glør fra ovnen og ned på gulvet.
Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn utført i 2024. Pipen ble sist feiet i 2020. Ingen avvik eller anmerkninger registrert. Det anbefales en ny feiing av pipen før den tas i bruk.



TO 3 Kryp kjeller

Det er tilgang til kjeller via utvendig trapp på tilbygget del oppført i støpt betong betong blokker pusset.
Eldre del i stablet granitt stein med utvendig støp (trolig i senere tid) til gang via luke i grunnmur. Denne delen har gruset gulv og lav takhøyde. Noe synlig isolasjon og stubbloft av panelbord, største delen av kryptrommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av lav høyde (10-30cm).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende fallsikring: Det er ikke montert gjerde eller annen form for fallsikring på toppen av trappenedgangen til kjeller. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved ferdsl.

Begrenset inspeksjon av krypkjeller: Deler av krypkjelleren er ikke inspisert grunnet lav frihøyde (10–30 cm). Enkelte områder er helt avstengt og utilgjengelige, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget.

Mangelfull isolasjon og dampspærre: Isolasjonen er stedvis løs og det mangler dampspærre. Deler av eldre bjelkelag er trolig uisolert, noe som øker risikoen for fuktskader og varmetap.

Skadedyr og biologisk nedbrytning: Det er registrert spor etter borebiller i treverk i kjeller. Det ble målt opptil 24 vekt% fukt i treverket, noe som kan variere med årstid og temperatur. Synlig råte er observert rundt luke og dørramme til krypkjeller, samt i utforede vegger ved gammel trapp til 1. etasje (målt 30 vekt% fukt).

Fukt- og konstruksjonsskader: Synlig saltutslag og sprekkdannelser er observert på betongvegger og blokker. Høye fuktindikasjoner er målt på overflater. Det er fare for vanninntrenging ved kraftig nedbør.

Indikatorer på høy luftfuktighet: Det ble observert skruketroll, edderkopper og frosk i kjelleren. Disse er typiske indikatorer på vedvarende høy luftfuktighet og dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallsikring ved kjellertrapp: Det er ikke montert fallsikring på toppen av trappenedgangen til kjeller. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko og det må monteres egnet rekkverk eller annen form for fallsikring.

Isolering og dampspærre: Isolasjonen i krypkjeller er stedvis løs og mangler dampspærre. Deler av eldre bjelkelag er trolig uisolert. Det anbefales utbedring av isolering og montering av dampspærre for å redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Avfukting: Det ble målt høye fuktverdier (opptil 30 vekt%) i treverk og utforede vegger. Det anbefales montering av permanent avfukter i kjeller og krypkjeller for å stabilisere fuktforholdene.

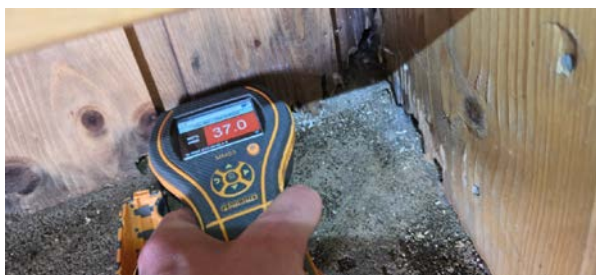
Inspeksjonsmuligheter: Store deler av krypkjelleren har begrenset tilkomst grunnet lav frihøyde (10–30 cm). Det anbefales etablering av inspeksjonsluker eller annen tilkomst for jevnlig kontroll. Krypkjelleren vurderes som risikokonstruksjon og bør overvåkes regelmessig.

Eldre konstruksjoner uten tilkomst: Den eldre delen av boligen har ikke tilkomst til kryptrom under bjelkelag. Det anbefales å legge fuktspærre på grunn og forbedre ventilering for å redusere risiko for fukt og råte.

Terrengfall mot grunnmur: Det er fall på terreng inn mot grunnmur, noe som kan lede vann inn i krypkjeller. Dette øker risikoen for fuktskader. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Det går en trapp opp til loftet fra det ene soverommet. Trapp til kjelleren er lukket igjen fra oversiden (trolig uisolert, ukjent løsning). Trappen er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Frihøyden i trappen er under 2 meter. Trappen er bratt og har en fribredde på kun 68 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utforming av trapp er ikke ihht dagens krav/standard.

Det er ikke mulig med fri høyde på 2 meter i trapp, da loft er under 2 meter høyde.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Ihht tidligere takst er badet fra ca 1970. Det er gjort noen oppgraderinger i senere tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er montert mdf-panel på vegger og slett, malt tak.

På vegg bak vask er det montert våtromsplater.

På vegg bak vask/servantskap er det montert våtromsplater (type Fibotresbo). Dette indikerer at det er gjort enkelte oppgraderinger av overflater i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggene er kledd med MDF-panel, og himlingen er slett og malt. MDF er ikke et fuktbestandig materiale og egner seg dårlig i våtsoner. Det er risiko for fuktopptak og svelling ved eksponering for vann eller høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Bruk av fuktfølsomme materialer som MDF i våtrom medfører økt risiko for skader ved lekkasjer eller kondens. Manglende dokumentasjon på oppgraderinger gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på kritiske konstruksjoner.

Tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av MDF-panel til godkjente fuktbestandige materialer i våtsoner. Videre anbefales kontroll av underliggende tettesjikt og eventuell oppgradering. Hull i vegg i servantskap må tettes slik at det ikke kommer fukt inn i konstruksjonene.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Det ble målt et fall på 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Materialvalg og utførelse: Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg. Det er ikke sveisede hjørner – kun silikonforsegling – noe som gir redusert tetthet og økt risiko for lekkasje ved vannansamling.

Fallforhold: Det ble målt et fall på ca. 10 mm fra topp gulv ved dør til sluk. Gulvet fremstår tilnærmet flatt, og det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med referansenivå for byggetidspunktet. Dette gir redusert funksjonalitet og sikkerhet.

Konstruksjonssvikt: Det er merkbar svikt i gulvet, noe som kan indikere svakheter i underliggende konstruksjon eller aldring av materialer.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Manglende eller redusert fall til sluk kan medføre: Stående vann på gulvet
Vann som ikke ledes effektivt til sluket
Økt risiko for vanninntrenging ut av våtrommet
Redusert sklisikkerhet og økt fare for personskaade
Økt belastning på tettesjikt og underliggende konstruksjoner

Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av gulvkonstruksjonen og vurdering av full utskifting av belegget med korrekt fall og sveisede hjørner. Tiltaket bør prioriteres grunnet funksjonssvikt og potensiell skadefare.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og tettesjikt: Det er plastsluk med synlig vinylbelegg som fungerer som tettesjikt på gulv. Det er påvist tegn til utettheter, spesielt rundt rørgjennomføringer og overgangssoner. Rust på skruer i sluk indikerer fuktbelastning over tid. Halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er oppbrukt.

Vegger og membran: Det er ikke etablert membran på vegger. Belegget er ikke tett, og krav til godkjent tettesjikt iht. våtromsnormen og byggeteknisk forskrift er ikke ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav. Badet har vært i daglig bruk frem til nå i følge eier.

Det er lagt inn full renovering av våtrommet i pristimatet. Dette inkluderer etablering av nytt tettesjikt på gulv og vegger, utskifting av sluk, samt tilpasning og remontering av eksisterende saniterutstyr. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjkabinett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i tak og vegg, samt tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra toalettrom og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket sponplate inn mot og isolert vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking, opp til 8 vekt% fukt i bunnsvill i vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er integrert platetopp, micro og stekeovn. Opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopp eller fuksikring av underkant benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av vannstopp og fuksikring av benkeplaten, slik at det ikke vil være fare for fukskader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrommet har belegg på gulv og tapet på vegger.
Det er montert toalett og servant.
Ventil i himling og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

I kjelleren er det synlige betongrør. Disse er utkoblet. Trolig vært i bruk til overvannshåndtering.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Ihht tidligere takst er varmepumpen fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er tilkoblet stikk-kontakt. Ved utskifting vil det være krav om å få den montert på egen kurs i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i krypkjelleren.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré/vindfang. 15 automatkurser og 40 amp hovedsikring.

Inntaket er på loftet og besår av to skrusikringer.

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.

Ukjent

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier informerer om at det er gjort noen oppgraderinger av el-anlegget i 2025. Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

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
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Ukjent om bygningen har drencsystem.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Observasjoner: Punktet må sees i sammenheng med registrerte forhold under "Rom under terreng". Det er påvist høye fuktverdier, saltutslag og biologiske indikatorer på fukt (bl.a. skruketroll og frosk). Det er også registrert råteskader og sprekkdannelse i kjellervegger, samt fare for vanninntrengning ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Manglende fuktsikring og drenering medfører økt risiko for:
Fuktinntrenging i kjeller og krypkjeller
Skader på konstruksjoner og innredning
Råte, sopp og skadedyr
Redusert inneklimate og brukbarhet av underetasje

Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser av eksisterende dreneringsløsning og fuktsikring. Ved bekreftet fravær eller funksjonssvikt bør det etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmur. Tiltaket bør prioriteres grunnet skadepotensial og konstruksjonsrisiko.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del av boligen har grunnmur av granittblokker. Tilbygget har grunnmur av betong blokker/støp.
Trolig støpte fundamenter i tillbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det ble observert flere sprekker i grunnmuren. Årsaken til sprekkenes kan sees i sammenheng med at deler av terrenget faller mot boligen, som videre har ført til at byggegrunn fyller seg med vann og skaper setninger. Dette kan videre føre til at grunnmuren helt eller delvis minster sin bæreevne. Det anbefales nærmere undersøkelse av grunnmur og byggegrunn.



! TG 2 Forstøtningsmurer

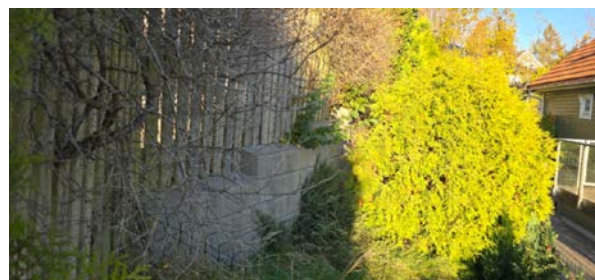
Det er støttemurer og tregjerder ved innkjøringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Terrenghold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred og Aktsomhet Flom hos NVE. Se vedlagt risikorapport.
Det er fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren vil gi økt fuktbelastning på boligen. Dette kan resultere i fukttinntregning i bygningens konstruksjoner og dermed kortere levetid.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

I hht tidligere takst er det offentlig vann og avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Bygget har jordgulv og er oppført i betong og grovt bindingsverk. Garasjedelen har betongvegger. Tak tekkes med betongtakstein.

Bygget har store skjevheter, råteskader i tak og kledning samt himling i bod. Det er trolig lekkasjer i tak.

Det må beregnes store oppgraderinger eller riving.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 400 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 630 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

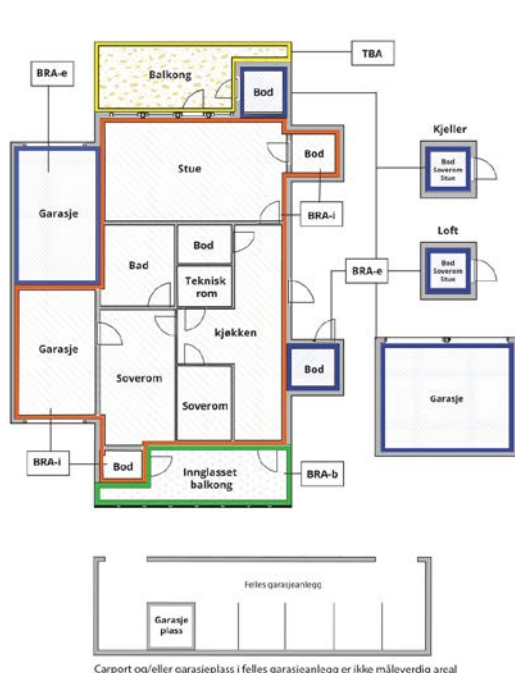
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		23		23			23
1. Etasje	112			112	33		112
Loft						18	18
SUM	112	23			33	18	153
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, kryperom	
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, gang, entré, toalettrom, bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyde er 2,35-2,38 meter i første etasje.
I kjelleren er takhøyden 2,17 meter. I kryprommet er det fra 0-30 cm høyde.
På loftet er takhøyden opp til 1,65 m.

Terrasse og platting ved inngangsparti mer med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen endringer på innvendig planløsning, men ingenting som anses som søknadspliktig. Loftet er ikke godkjent som rom for varig opphold.
Terrassen og inngangspartiet er bygget større enn på tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt tilbud fra elektriker og teknisk godkjenning på laminatgulv.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys på to av soverommene.

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er plassert på tomtegrensen til naboeiendommen.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	41
Garasje/uthus	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	31		0	823 m ²	planlagte seksjoneringsplaner	Eiet

Adresse

Hjortsbergveien 23

Hjemmelshaver

Bolig 1 Halden AS

Kommentar

Tomten skal seksjoneres. Det er planlagt at boligen da vil få en tomt på ca 823 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gimle/Hjortsberg. Det er kort avstand til skole, barnehage, buss og Halden sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens arealplan, regulert til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Skrånende tomt som er opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Det er planlagt en seksjonering av eiendommen. Denne seksjoneringen vil da bli tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 000 000

År

2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.10.2025		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	16.10.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Seksjoneringskart	24.10.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UB1265>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-98-31-0-0

Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN

Rapport generert:

16. oktober 2025



Risikorapport

110

Vurderte kartlag

6

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (6)



Flom aktsomhets-
områder



Friluftslivsområde
kartlagt



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Arealressurskart



Arealressurskart
grunnforhold



Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan



Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



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

Om kartlaget

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

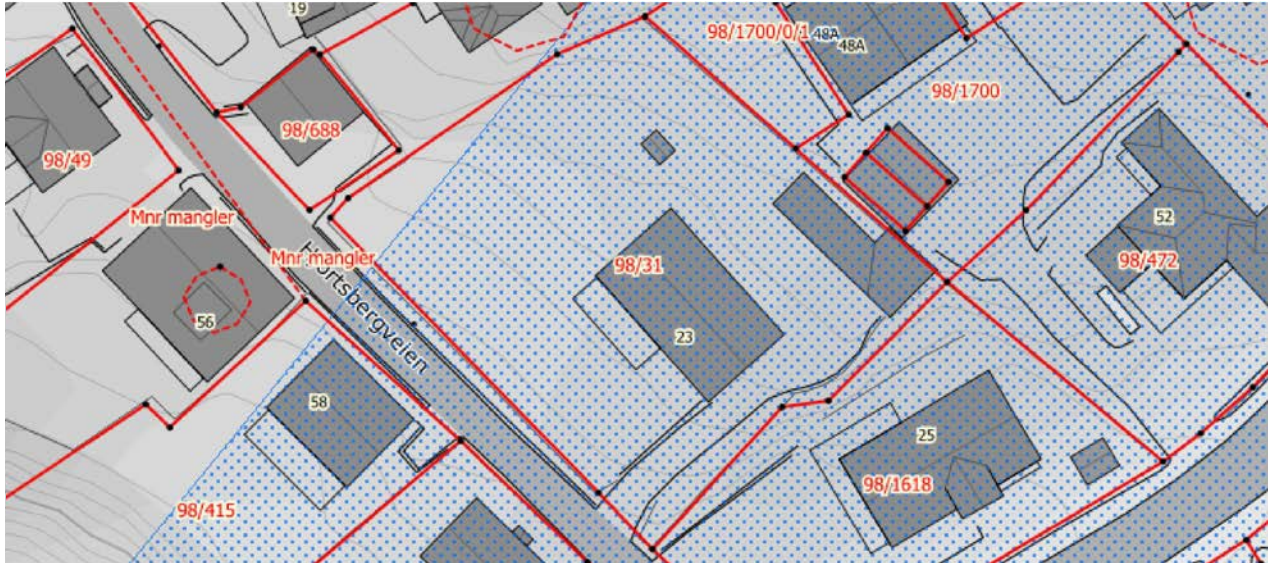
Kjekt å vite

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



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

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

Kjekt å vite

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

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

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



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

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

Kjekt å vite

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

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



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



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

Om kartlaget

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



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250163	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Bjørnar Folmer	Arnas Butenas
Gateadresse	
Hjortsbergveien 23	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	bolig 1
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250163

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jon folmer	34bd58dfdcddcd8a17fd4c 5d28c3507c855b440c6	20.10.2025 15:33:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnas Butenas	232d23825846a4330fa82 b7772341fd0e6eaa3cb	21.10.2025 06:59:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250163

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr. Ragnar Hansen
Hjortsbergveien 23
1750 Halden.

Journalnr.

Sak nr. 206-B/71

Dato, avsluttende synsforr.

14/3-73

Arbeidssted	Hjortsbergveien 23 gnr.98 bnr.31
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	enebolig
Byggherre	Ragnar Hansen
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Asbjørn Svendsby, Halden.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Halden den 15/3-73

FOR BYGNINGSSJEFEN

Arvid Gjerdengen



Halden kommune

Byggesak

VVS Installatøren AS
BRA-veien 55
1782 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/3251-7	098/0031	Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21	03.11.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 17.10.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN	098	0031		

Tiltakets art

Omlegging av utvendig spillvannsledning og utkobling av septiktank.

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 24.06.2014, vedtaksnr: VA-2014/142.

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

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Bernt-Henrik Hansen
enhetsleder

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

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

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

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Elisabeth Svendsen
Marit Nilsen
Mona Øraas
Mona Bech
Kari Synnøve
Hansen
Willy Elders
Siri Lindberg

Hjortsbergveien 23 1784

HALDEN

Kommunalteknikk
Kommunalteknikk
Geodata
Økonomi og plan

Miljø og landbruk
Økonomi og plan



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 863,65 kr
Eiendomsskatt	5 056,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	3 403,86 kr
Sum	16 198,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1644100 prom	3.00	1/1	0 %	4 932,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
§ 3-10-3-1 Stikkledning (ny, endring, forlengelse)	0%	1 kr	7000.00	1/1	0 %	7 000,00 kr
A kto vann innv. år	15%	9 m3	26.84	1/1	0 %	241,57 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A kto avløp innev. år	15%	9 m3	43.72	1/1	0 %	393,51 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	23 424,30 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 31	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Gimle
Veiadresse:	Hjortsbergveien 23, gatenr 3180	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1784 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sørle	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.01.1897	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 411,9 kvm	Skyld:	0,10		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	923472134	Bolig 1 Halden AS	1/1	Privat aksjeselskap
		Gamle Svinesundsvei 137, 1789 Berg i Østfold		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.11.2014	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2014	Berørt	3101/98/31	0,0
			Berørt	3101/98/472	0,0
			Berørt	3101/98/1618	0,0
			Berørt	3101/98/1700	0,0
Seksjonering	Forretning:	25.11.2014	Avgiver	3101/98/1700	-486,4
	Matrikkelført:	27.11.2014	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/98/31	0,0
			Berørt	3101/98/472	0,0
			Berørt	3101/98/1618	0,0
			Mottaker	3101/98/1700/0/1	206,0
			Mottaker	3101/98/1700/0/2	280,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.06.2012	Avgiver	3101/98/472	-1 086,5
	Matrikkelført:	27.06.2012	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/98/31	0,0
			Berørt	3101/98/1618	0,0
			Mottaker	3101/98/1700	1 086,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.07.2003	Avgiver	3101/98/31	-811,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/1618	811,4
Nymatrikulering	Forretning:	07.01.1897	Mottaker	3101/98/31	2 232,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortsbergveien 23	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:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145065852			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145065844			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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 |

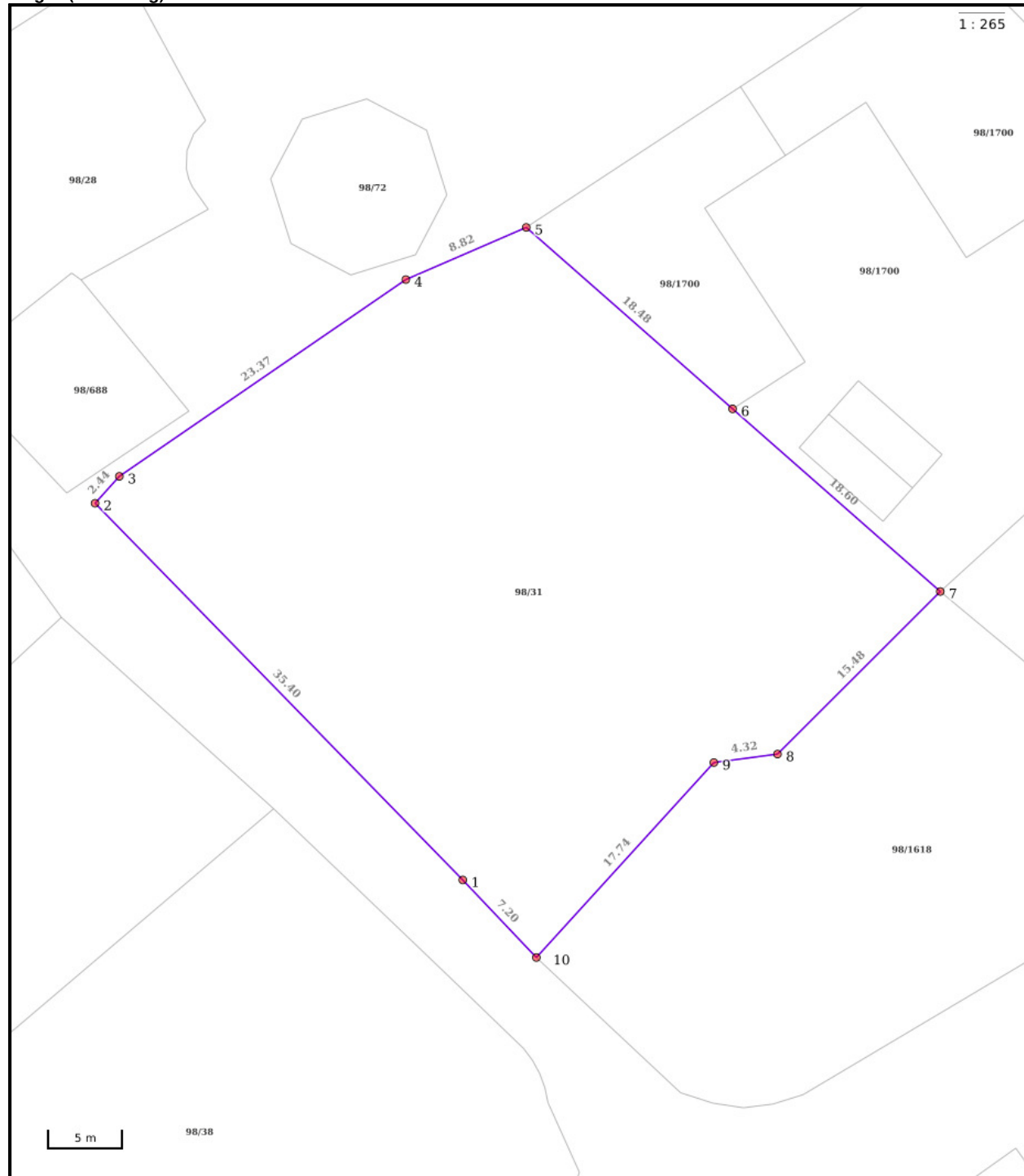
Hjelpelinjer

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 411,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 577,45	636 873,60	35,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 600,47	636 846,71	2,44m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 557 602,42	636 848,17	23,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 557 617,33	636 866,16	8,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 621,55	636 873,91	18,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 610,64	636 888,83	18,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 599,66	636 903,84	15,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 587,78	636 893,92	4,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 586,83	636 889,71	17,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 557 572,69	636 879,00	7,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
16059561	268	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	9

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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/31, Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	06.10.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	06.10.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1 km
Forurenset grunn	06.10.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.10.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.42 km
Skredfaresoner	06.10.2025	Ikke funnet	92.9 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.3 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 06.10.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

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

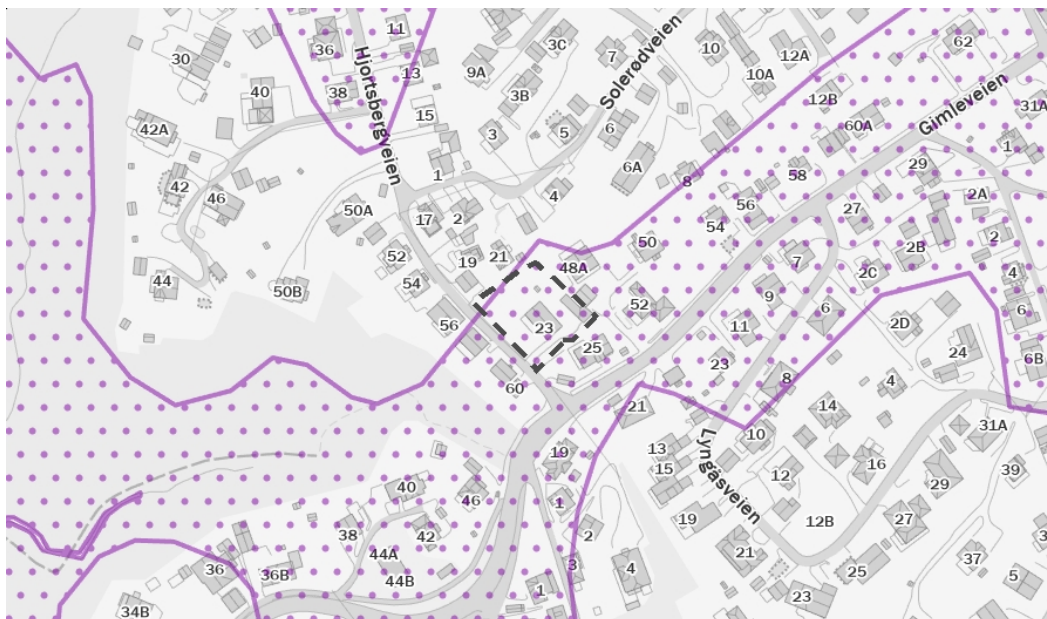
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 06.10.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

06.10.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 23, 1784 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

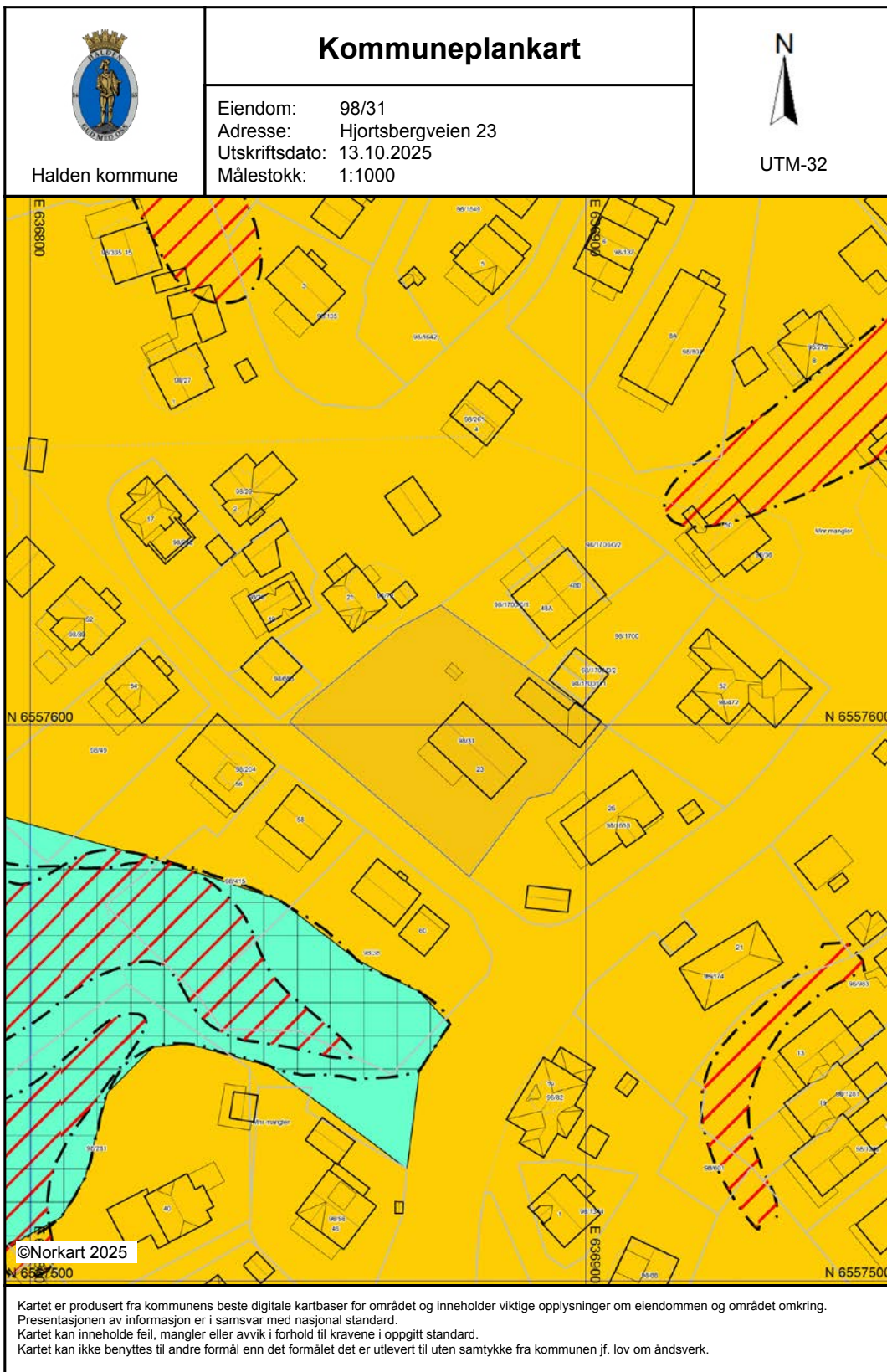
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 412 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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

Bygninger

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



Tegning: Situasjonsplan	Prosjekt: Hjortsbergveien 23	Tilskuddsnavn: Bolig 1 Halden AS		Dato: 15.08.2025	Grv./Bnr. 98/31	Mål: 1:300	Tegningsnr. A10-1	Sign. IJ	Rev. ID
----------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	--	---------------------	--------------------	---------------	----------------------	-------------	---------

Nabolagsprofil

Hjortsbergveien 23 - Nabolaget Gimle - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midtstua Linje 32, 35	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	6 min 2.6 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Gimle skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	17 min 1.4 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen	14 min
Elisenberg Elektro	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

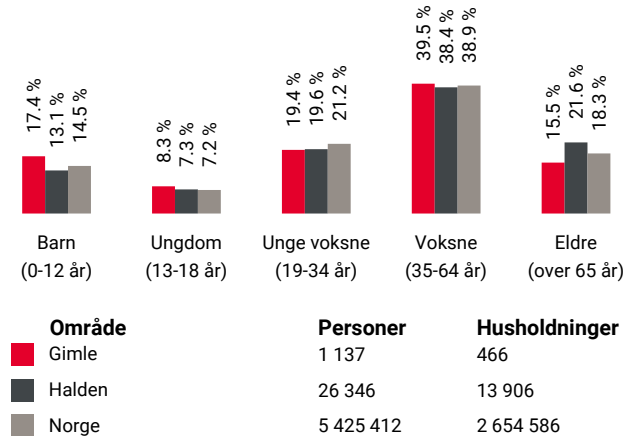
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	10 min 0.8 km
Stenrød barnehage (0-5 år) 67 barn	12 min 1 km
Preg barnehager Halden (1-5 år) 48 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Næringsrød Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Kiwi Brødløs	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Eklund - fotballøkke	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
⚽ Hjortsberg skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	16 min	🚶
🚴 SKY Fitness Halden	19 min	🚶

Boligmasse



80% enebolig
8% rekkehus
12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

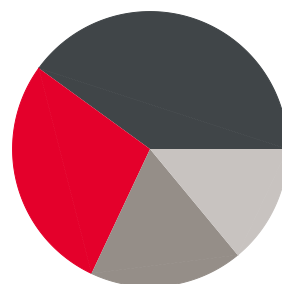
24 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



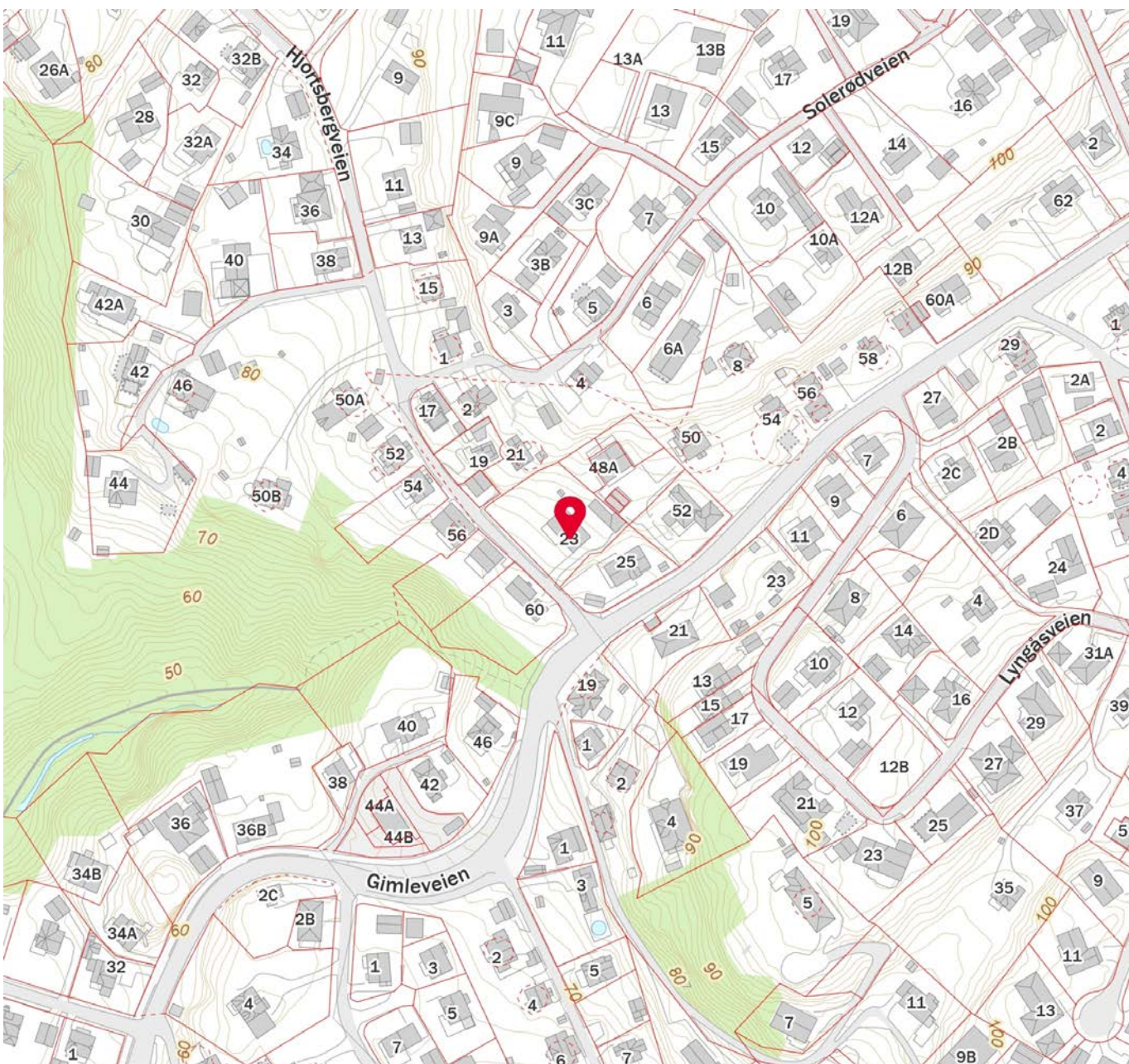
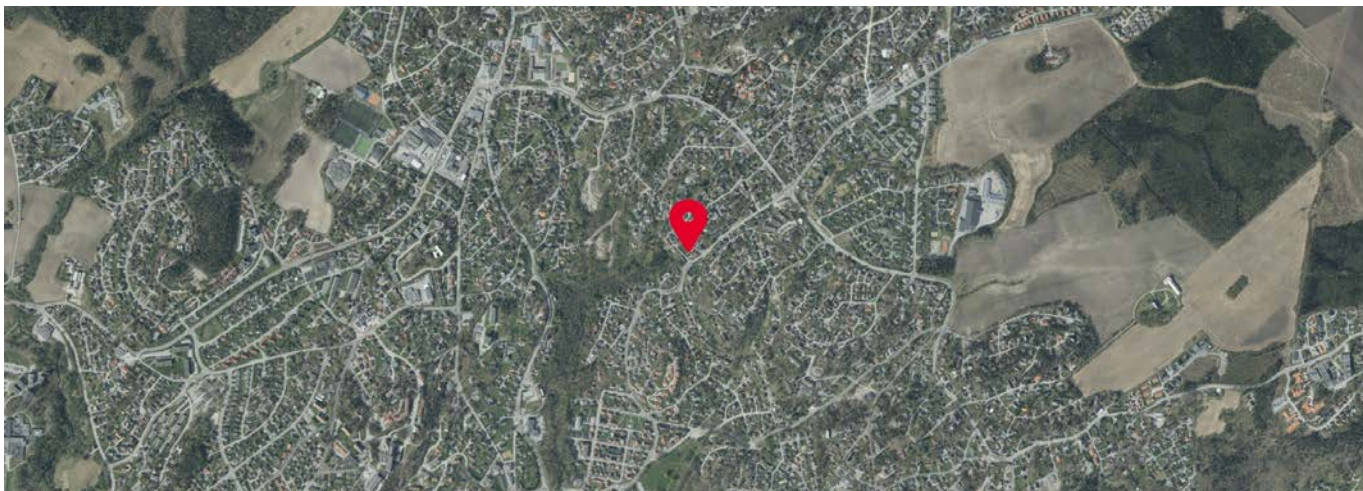
0%

45%

Gimle
Halden
Norge

Sivilstand

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



Avskrift av dagbok nr. 1116 1938
Vedlegg til Idd og Marker sorenskriverembets

of 4a Erklæring.

Undertegnede eiere av efternevnte eiendomme i Berg tinglag erklærer herved at vi gir Berg Kommunale Vannverk rett til av våre eiendomme å benytte den efter vannverkplanen fornødne grunn til anlegg av vann og kloakkledninger med tilbehør.

Videre tilståes Berg Kommunale Vannverk rett til å foreta det fornødne på våre eiendomme i anledning anleggsarbeidet og den senere drift (eftersyn, reparasjoner og fornyelser) idet der forutsettes at vannverket under sine arbeider utviser tilbørlig aktsomhet.

I henhold hertil er det en selvfølge at vi ikke disponerer over våre eiendomme på en sådan måte at adgangen til eftersyn m.v. umuliggjøres.

Erklæringen blir å tinglyse.

Berg den 3. august 1938.

G.nr.	Br.nr.	Eiendommens navn.	Eierens egnh. underskrift.	Fødselsår-dato.
75	20 ✓	Egilsborg	Ole Sundby (sign.)	1895- 18- 12
69	1 ✓	Grimsrød	Einar Ring (")	1892- 9- 9
69	59 ✓	Våkemark	For Våkem. Byggeselskap Rolf Olsen (") O. Stål, Georg Johansen	1899- 16- 11 23/9-96, 12/9-94
69	17 ✓	Fosselk. Nordheim	Lars Thomassen (")	1892- 1- 4
69	13 ✓	Oterbæk	Einar Johansen (")	1901- 6- 12
69	16 ✓	Fredheim	Birger Solheim (")	1901- 25- 7
69	23 ✓	Holmestokken	Norman Engebretsen (")	1896- 9- 1
69	59/77 ✓	Våkemark	Adolf M. Andersen (")	1889- 7- 11
98	238 ✓	Fjelberg	Josef Andersen (")	1883- 22- 2
98	291 ✓	Slevik	Herbert Wagenknecht (")	1894- 7- 10
98	266 ✓	Fjelberg	Norman Engebretsen (")	1896- 9- 1
98	317 ✓	Borgen	Harald Glomsrød (")	1909- 17- 11
69	14 ✓	Petersborg	Bjarne Andersen (") Aletta Andersen (")	1906- 20- 1 1966- 24/4
141	33 ✓	Boylund	Richard Bentzen (")	1912- 13- 7
141	112 ✓	Laufoss	Ole Grimsrud (")	1880- 20- 11
141	101 ✓	Auland	Ole Bråthen (")	1882- 4- 3
141	117 ✓	Skattum	Søren Hansen (")	1884- 12- 3.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015587	03.04.2025	1101250053

Om dokumentet

Ident
1981/2072/2

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

A V T A L E

DAGBOKFØRT
13 2072
13.MAI 81 02072
SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

Mellom Ragnar Hansen f.nr. 110638 [redacted] eier av Hjortsbergveien 23 G.nr. 98 bnr.31 og Halden kommune er inngått følgende avtale.

1. Ragnar Hansen avstår til Halden kommune et areal langs Gimleveien i en bredde av ca. 0,4 m ved Hjortsbergveien, økende til ca. 1,3 m ved adkomsten til naboeiendommen 98/36. Tilsammen ca. 35 m². Arealet er vist på vedlagte kart.
2. For avståelsen betaler Halden kommune kr. 12,- pr. m² tilsammen kr. 420,- kronerfirehundreogtjue.
3. Halden kommune setter opp nytt plastbelagt flettverks-gjerde 1,0 m høyt med overjern i ny grenselinje mot Gimleveien uten omkostninger for grunneieren.
4. Matjord som må fjernes p.g.a. anlegget tilfaller grunn-eieren.
5. Halden kommune begjærer justering av målebrev over eien-dommen og bærer alle omkostninger ved overdragelsen.
6. Denne avtale blir å føre inn i grunnboka på G.nr. 98 bnr. 31.

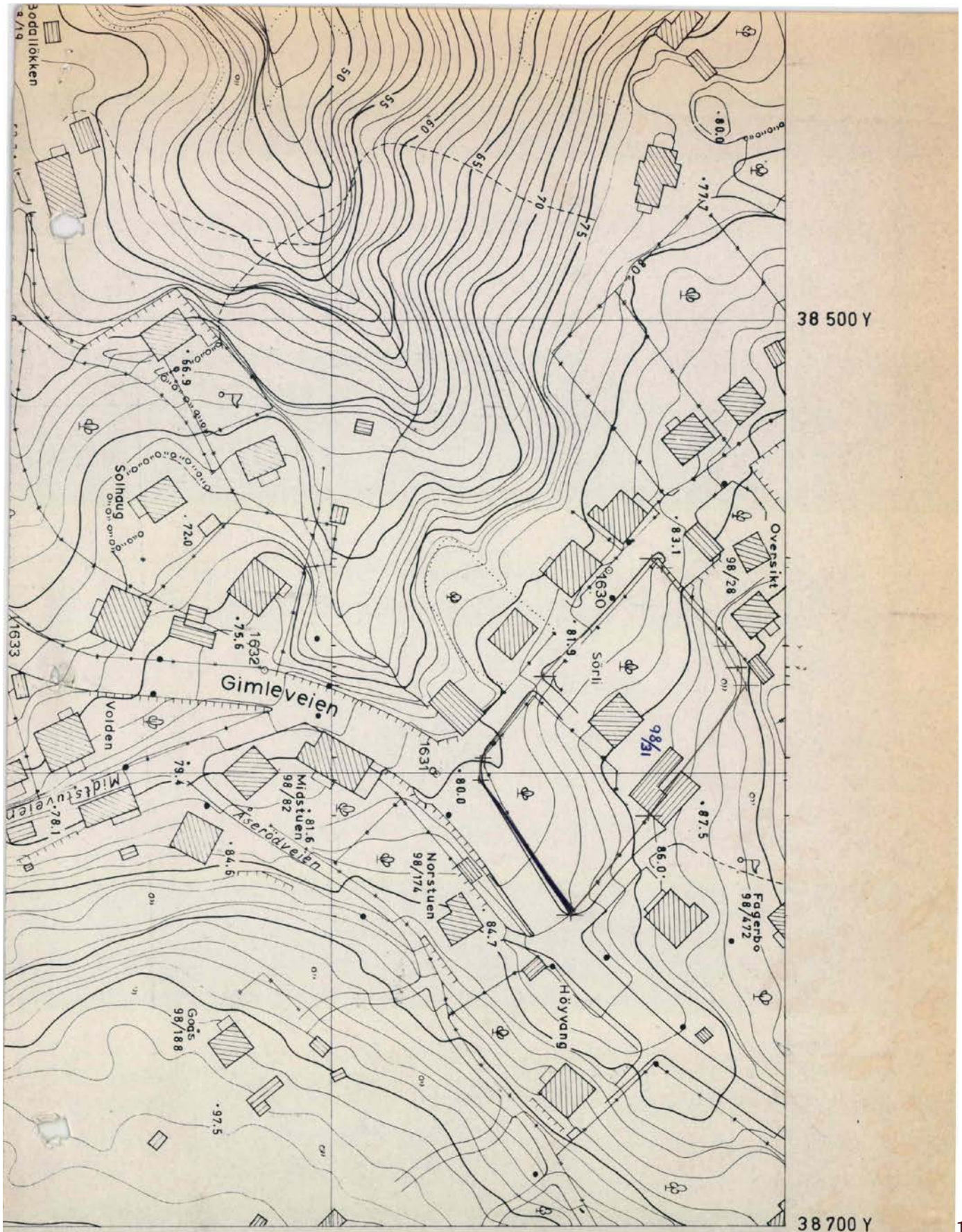
Halden, 8. mai 1981.



Ordfører
For Halden kommune



grunneier





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 tuneren/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hjortsbergveien 23
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre