

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

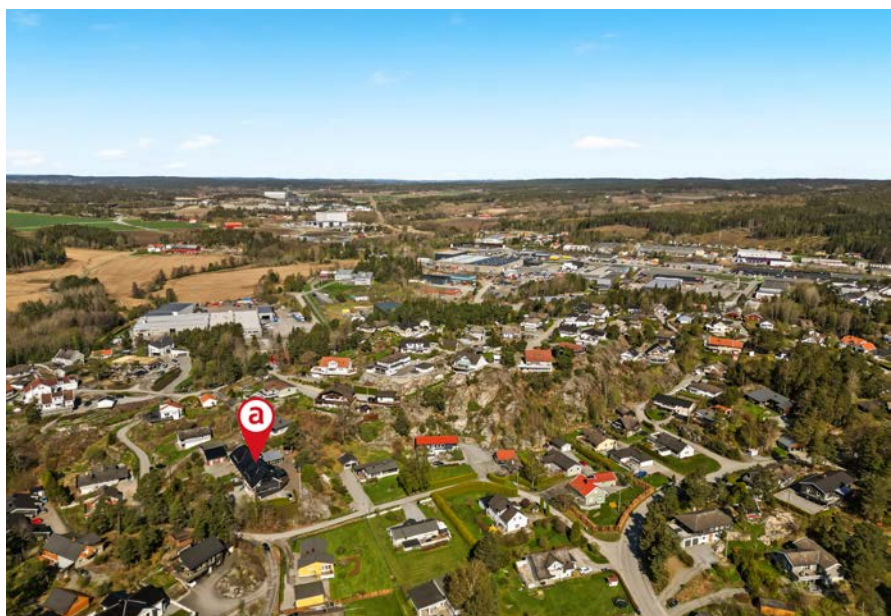
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Tore Marius Akerbæk
Ulrikke Irene Akerbæk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 175/181 kvm
Tomtstr.: 924 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 240
Oppdragsnr.: 1101250040

Nyere enebolig oppført i 2016 med nydelig sjøutsikt!

Velkommen til Isebakke - og denne sjønære eneboligen fra 2016! Her bor du komfortabelt med vannbåren bergvarme, elegant planløsning og nydelige uteplasser. Sol hele dagen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Nabolagsprofil	83
Andre vedlegg	88
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 181 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 m² Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, bod/teknisk, bad/vaskerom, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 75 m² Stue/kjøkken, soverom, bad

2. etasje

BRA-i: 32 m² Loftsstue, kott

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På loftet er takhøyden fra 1,1-2,5 meter

Første etasje har en takhøyde på 2,39 meter og i underetasjen er den 2,4 meter.

Kott er ikke målbart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

924 m²

Tomtebeskrivelse

Sydvendt og solrik tomt på fjell, med naturtomt i bakkant og opparbeidet stor gårdsplass i front. Meget lettstelt og barnevennlig på samme tid. Her er det nydelig utsikt mot fjorden, og helt inn til Fredriksten festning. Deler av tomten er opparbeidet med beplantninger, og en stor terrasse i bakkant av huset mot vest fanger kveldssolen

inn. Her er det en meget lun og usjenert uteplass.

Beliggenhet

Bo sjønært og solrikt på vakre Isebakke! Her er det kort og trygg skolevei til Berg skole, nærbutikk og flotte turstier bl.a. langs med Kyststien som strekker seg gjennom Isebakke. Rett på nedsiden ligger badeplass og båtbryggeanlegg.

Adkomst

Direkte fra Fangebakken.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Berg skole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Opparbeidet en benk på vaskerom i forbindelse med vask/vaskemaskin.

Ikke gjort noe arbeid med rør/tilgang, kun snekkerarbeide.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En lekkasje i takrenne tilknyttet tiltaksplater under veranda (tak i carport) har ført til noe vannsig nedover muren i carporten. Ingen kjente skader, kun synlig på overflate gjennom noe grønt på murens overflate. En tiltaksplate trenger etterfyll av fug.

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

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

Beskrivelse: Installasjon av eazee-ladeboks for el-bil. Lagt varme-matter i oppkjøringen. Trukket strøm til utekjøkken.

Arbeid utført av El-partner. Rikelektro.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Rikelektro kontrollerte El-anlegget Mai 2025.

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eazee-boks installert i carport av El-partner 2022. Dokumentasjon tilgjengelig.

21: Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt radonmåling ved ferdigstilling av bygg i 2016. Det er ikke foretatt radonmåling etter dette. Det foreligger ikke dokumenter fra målingen i 2016.

Innhold

Sokkeletg.: Hall med garderobe, 2 soverom, dusj/wc/vaskerom, bod, matbod. I tillegg integrert carport.

1.etg.: gang, 1 soverom, bad/wc, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken.

Utgang fra stuen til en stor, delvis overbygd veranda. Herifra går man videre ned til en stor markterasse mot vest lunt integrert i naturtomten på fjell.

Loftsetg.: Inneholder et stort loftsrom som er innredet med kontor/hobbyavdeling i den ene enden, og barnas lekerom/multimedia-avdeling i den andre enden. Loftet er ikke bruksendret.

Standard

Boligen holder gjennomgående moderne, meget tiltalende standard fra byggeåret 2016. Det er bl.a. fliser i hall, og på begge bad. Badene har fliser på både gulv og på vegg. Badet i sokkelplan har dusjkabinett, vegghengt toalett, og rommelig vaskeromsavdeling med opplegg for vaskemaskin. Badet i 1.etg. har badekar, vegghengt toalett og innredning med skuffeløsning. Elegant himling med innfelt LED-belysning.

Kjøkken har innredning i dels hvit, slett utførelses, og dels i slett eik. Kjøkken har integrert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, et deilig kjølehyrne, og et elegant vinskap. I stuen er det en effektiv, rentbrennende peisovn. Stuen har generøse vindusflater, og et trivlig karnapp fanger vakkert inn utsikten over området og utover fjorden.

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.

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Renner, nedløp og beslag i stål. Snøfanger og stigtrinn til pipe er montert. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Synlige rennemerker i carport. Trolig punktvis lekkasjer. Synlig grønske og fuktmerker.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Kledningen som går ned til terrenget blir fort misfarget og skjoldete. Noen musebånd har for store åpninger. Endeved og kantved rundt dør er ikke malt.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musebånd bør utbedres. Ubehandlet treverk bør behandles. Kledning som har liten avstand til terreng bør fjernes eller fukt beskyttes.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlig limtredrager i deler av tak på loft.

Det er kun tilgang til inspeksjon i kott på den ene siden av loftet. Det er synlig isolasjon i tak og gulv. Trolig diffusjons åpent undertak (uluftet) bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Limtredrageren fremkommer ikke på tegninger. Takkonstruksjonen er bygget annerledes enn prosjektert i tegninger. Det er åpninger i dampspærren ved luke til kott.

Tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser rundt takkonstruksjonen. Det anbefales etablering av inspeksjonsmuligheter til kott på den andre veggen/siden også. Dampspærren bør tettes i luke til kott.

Vinduer, TG2

Isolerglassvinduer i trerammer fra byggeår hovedsakelig 3lags glass. To vinduer i stue/kjøkken er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er noe svelling i vinduskarm på kjøkken.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er bygget en stor terrasse i treverk med rekkverk i glass i front. Under er det bygget en carport. Rekkverk med liggende trespiller på siden av bolig. Terrassemarkise er montert. Platting bak bolig. På denne er det montert et utekjøkken og en pergola. Er bygget ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Søyler på terrasse er i treverk og går helt ned til bakken. Vil føre til økt fuktopptrekk. Det er noen glass-paneler på rekkverk som har løsnet og sklidd i festene. Eier har utbedret dette etter befaring. Det er avstander over 2 cm mellom liggende spiler. Vil medføre en fare for klatring.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Trestolpene bør fuktsikres/heves. Rekkverk med liggende spiler bør sikres mot klatring.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Det er spotter i himlinger. Knevegger i loftsstuen er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er glipper/utglidninger i skjøter på laminatgulv, samt noen merker og hull. Noe knirk i gulv i stue/kjøkken. Noen sprekkdannelser i himlinger. Merker på vegger og himlinger. Noe manglende avslutninger i boligen. Det er noe utglidninger mellom himlingsplater på loft. Listverk av forskjellig type. Det er trapping mellom laminatgulv og flisgulv i hall. Noe bom i flis. Det mangler noen eikelister. Glipper mellom list og gulv i noen rom. Innvendige overflater er bygget hovedsakelig på egeninnsats.

Tiltak

- Det er ikke behov umiddelbare tiltak. Jevnlig vedlikehold må beregnes.

Radon,TG2

Boligen er oppført etter krav i teknisk forskrift av 2010 (TEK10), og skal være oppført med godkjent radonsperre. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er synlig rør fra radonbrønn opp av gulv på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Rom Under Terreng,TG3

Deler av underetasjen ligger under terreng. Vegger er oppført i isolerte ringmurselementer av isopor/eps, utforet med 30 mm lekt og kledd med sponplater.

Det ble foretatt fuktmåling i hull som allerede var i vegg i teknisk rom. Normale fuktverdier målt i bunnsvill mot gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Det er brennbar isolasjon i thermomur som ikke er tilfredsstillende tildekket og har delvis åpne flater.

Tiltak

- Det må monteres gipsplater og hulrom må isoleres. Thermomur-elementene stables oppå hverandre og fylles med en kjerne av betong som armeres horisontalt og eventuelt vertikalt. For å hindre at den brennbare isolasjonen blir involvert i utvikling og spredning av en brann, må den brannbeskyttes for eksempel med gipsplater, steinull eller murpuss. Hulrom/utlekking innvendig mot EPS-isolasjon må full isoleres. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt eventuelle mulige løsninger/tiltak for å sette et mer nøyaktig prisestimat. Eier har innhentet et tilbud på utbedring. Tilbudet er gyldig tom 31.12.25 og er på kr 99 990,-. Det er ikke spesifisert om dette gjelder vegger på bad i underetasjen også.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er noe svelling i nedkant av badedør.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold,TG2

Det er montert skyvedørsgarderober i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe skjevheter på skyvedører. Noe manglende avslutninger.

Tiltak

- Skyvedører bør justeres. Noe ferdigstillelse bør beregnes.

Våtrom

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har våtromsplater/respatex. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er noe manglende avslutninger og fuktsikring ved fordelerskap. Noe sprekker i himling og store glipper i taklister. Løse papirstrimler i skjøter. Veggplater er montert feil i nedkant (feil list i nedkant plater). Plate på toppen av susternekassen er løs.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Det må gjøres noe utbedringer av overflater. Utbedring av fuktsikring nedkant plater bør undersøkes nærmere.

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Det ble målt fall på 30 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en noe trapping i flis (mosaikk flis i dusj nisje). Kan medføre noe vannansamlinger. Det er sprekker i silikonfuge i overgang vegg/gulv.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Underetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. Ingen synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er manglende tetting rundt rørgjennomføringer. Det er fare for fuktopptrekk på mansjett når denne ikke er smurt med membran.

Tiltak

- Rørgjennomføringer bør fuges/tettes for å forhindre vann inn i konstruksjonen.

Underetasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Underetasje > Teknisk rom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg. Det er lokalt fall til sluk. Eventuelt lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det anbefales etablering av topp membran på terskler/dører minimum 25mm over sluk.

Underetasje > Teknisk rom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det ble målt opp til 35 mm fall fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er trapping i flis rundt badekar. Kan trolig føre til noe vannansamlinger. Noe sprekker i silikonfuger.

Tiltak

- Silikonfuger bør utbedres.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er trolig ikke smurt membran på mansjett i sluk. Kan føre til at mansjetten trekker vann.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er balansert ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Luftespalte ved dør er noen smalere enn 10 mm som er anbefalt.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Kitchen-board montert på vegg ved koketopp. Deksel over kjølehjørnet er løst slik at man kan komme til for inspeksjon. Kjøkkenvask i porselen. Vannstopp og komfyrvakt montert. Kjøkkenet er fra Ikea og er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er en del trapping i skjøter på benkeplaten. Mye merker og slitasje på fronter. Heng i fronter og noen løse håndtak. Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Det er noe irr og rust i nedkant av dør på kjølehjørnet. Det er noe treg avrenning i vask. Sokler er løse. Noe svelling i skjøter på laminatgulv ved oppvaskmaskin.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er et løst deksel over ventilatoren.

Tiltak

- Deksel bør festes tilstrekkelig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom. Drenering går til gulv i bad/vaskerom. Stoppekran tilgjengelig i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen løse tettehylser på varerør i kjøkkenbenken.

Tiltak

- Tettehylser bør festes.

Ventilasjon,TG2

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet står i teknisk rom. Fjernkontroll montert på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble observert noe støy fra aggregatet på befaringsdagen. Kan skyldes tett filter og/eller dårlig innregulert anlegg.

Tiltak

- Det må skiftes filter i aggregatet årlig. Jevnlig service må beregnes. Det anbefales innregulering eller innhenting av dokumentasjon på innregulering av anlegg.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i teknisk rom. Tanken er dobbelt mantlet (170/120 liter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nederste delen av tanken er koblet ut. Det er trolig 170 liter varmtvann i bruk på tanken.

Tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser.

Vannbåren varme,TG2

Det er vannbåren varme i gulv i første etasje og underetasjen, med unntak av en del av inngangspartiet i følge eier. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom, rør er merket i skap. Det er en sentral for trådløse termostater. Synlig sirkulasjonspumpe.

Varmepumpen er tilkoblet borehull. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen rør til varmpumpe som går langs vegg utvendig. Disse er ikke festet tilstrekkelig.

Tiltak

- Utvendige rør bør festes bedre.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Digital måler er montert. Skapet er plassert i teknisk rom. Det er montert 19 kurser og en hovedsikring på 63 amp.

Bryter til varmekabel i gårdsplass er under skapet.

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.

Terrengforhold, TG2

Skrånende fjell-tomt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Carport. I tilegg er det stor, asfaltert gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83037296

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Energi

Oppvarming

Energieffektiv bergvarme med vannbåren gulvvarme. I tillegg balansert ventilasjon og rentbrennende peisovn. I tillegg er det vedovn i stuen.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 35 055

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 9 160

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 269 179

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 076 714

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 240 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:

24.08.2007 - Dokumentnr: 673422 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:9 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:9 Bnr:66

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:9 Bnr:67

Rett til å benytte eksisterende vei.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2013 - Dokumentnr: 305552 - Bestemmelse om veg
17.04.2013 - Dokumentnr: 305552 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:5 Bnr:281

17.04.2013 - Dokumentnr: 305580 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:9 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:9 Bnr:66
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:9 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for ny enebolig med BRA på 171 kvm og et BYA på 101 kvm datert 07.10.2016.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Loftet er kun godkjent som uinnredet loft.
- Det er innredet som en loftsstue. I underetasjen er vegg mellom teknisk rom og vaskerom fjernet.
- Rommet er i bruk som teknisk rom.
- Terrasser er bygget større enn på tegninger.
- Det finnes ikke tegninger av støttemurer. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

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

- Det er for lite dagslys på loftstue.
- Det må monteres rømningsstige fra loft.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G104 for Isebakke-fange, deler av, med formål bolig.

Eiendommen ligger innen Strandssone-Oslofjorden.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 657 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

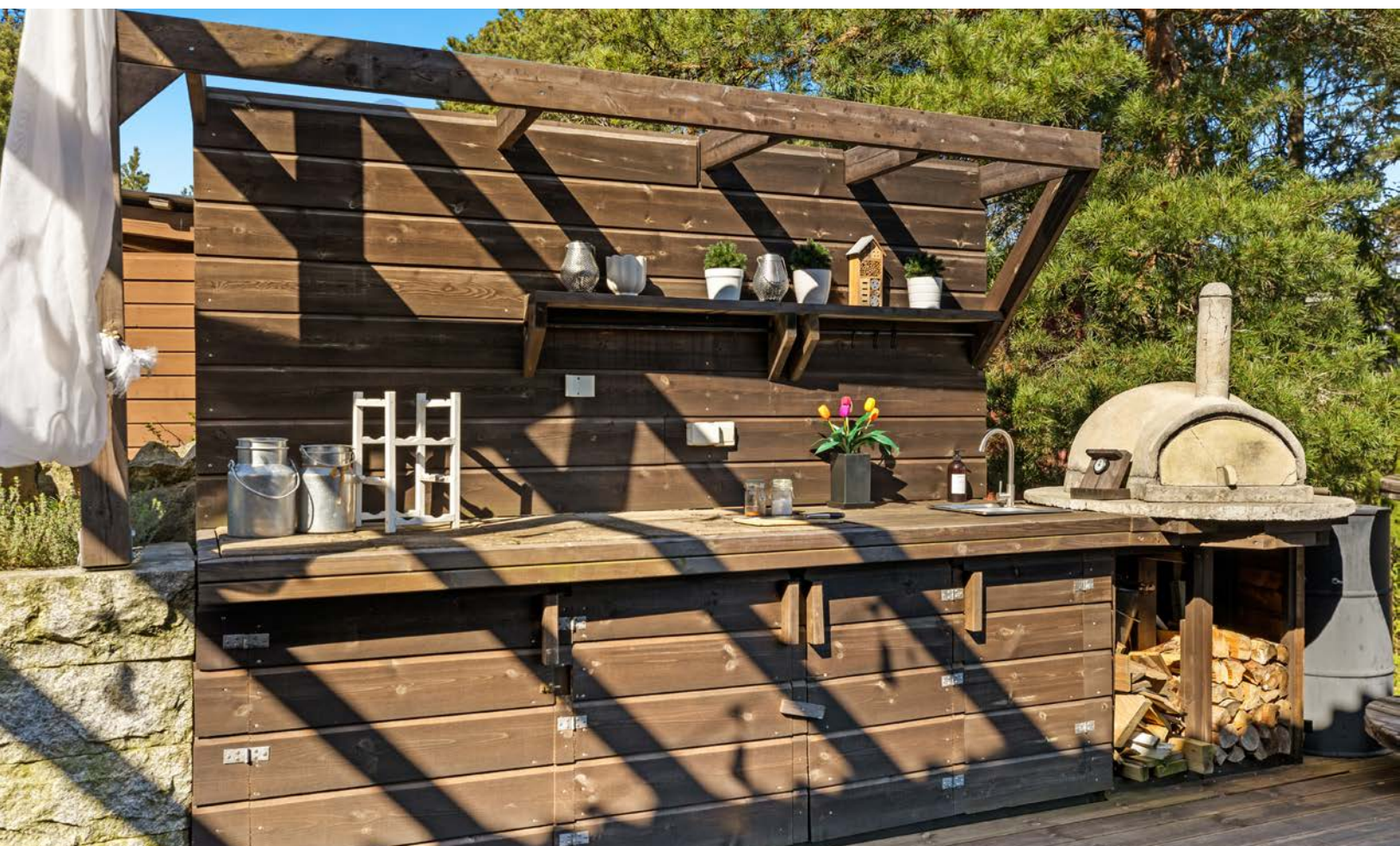
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

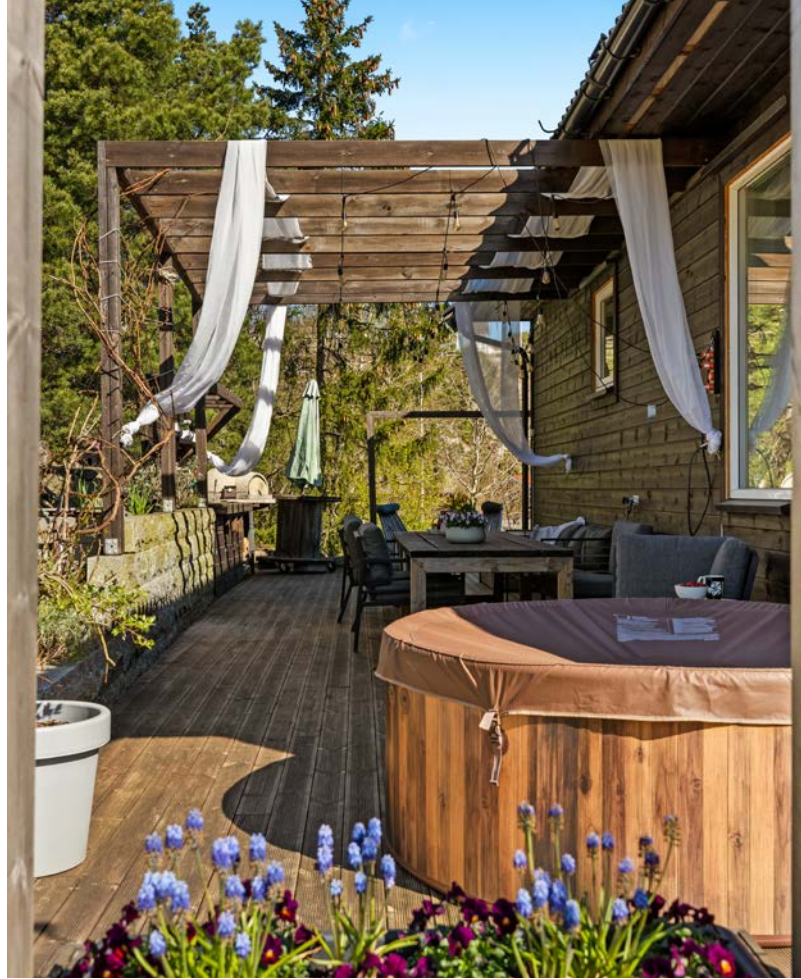
Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

24.06.2025







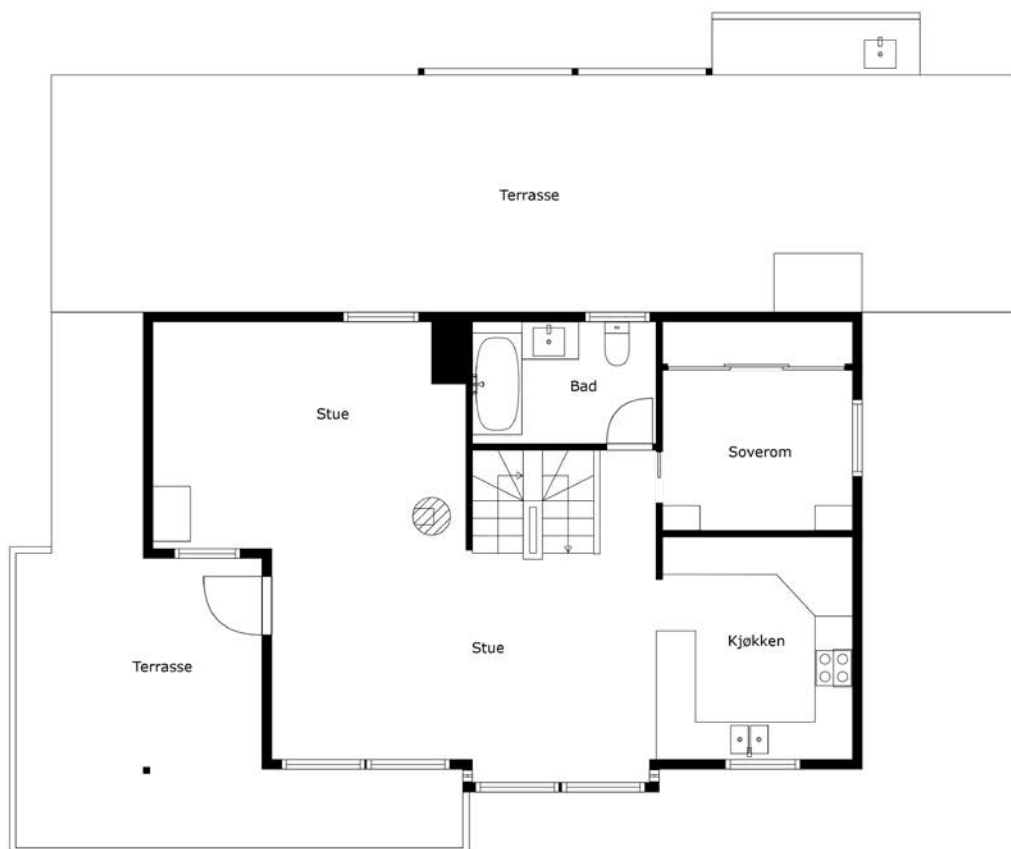


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





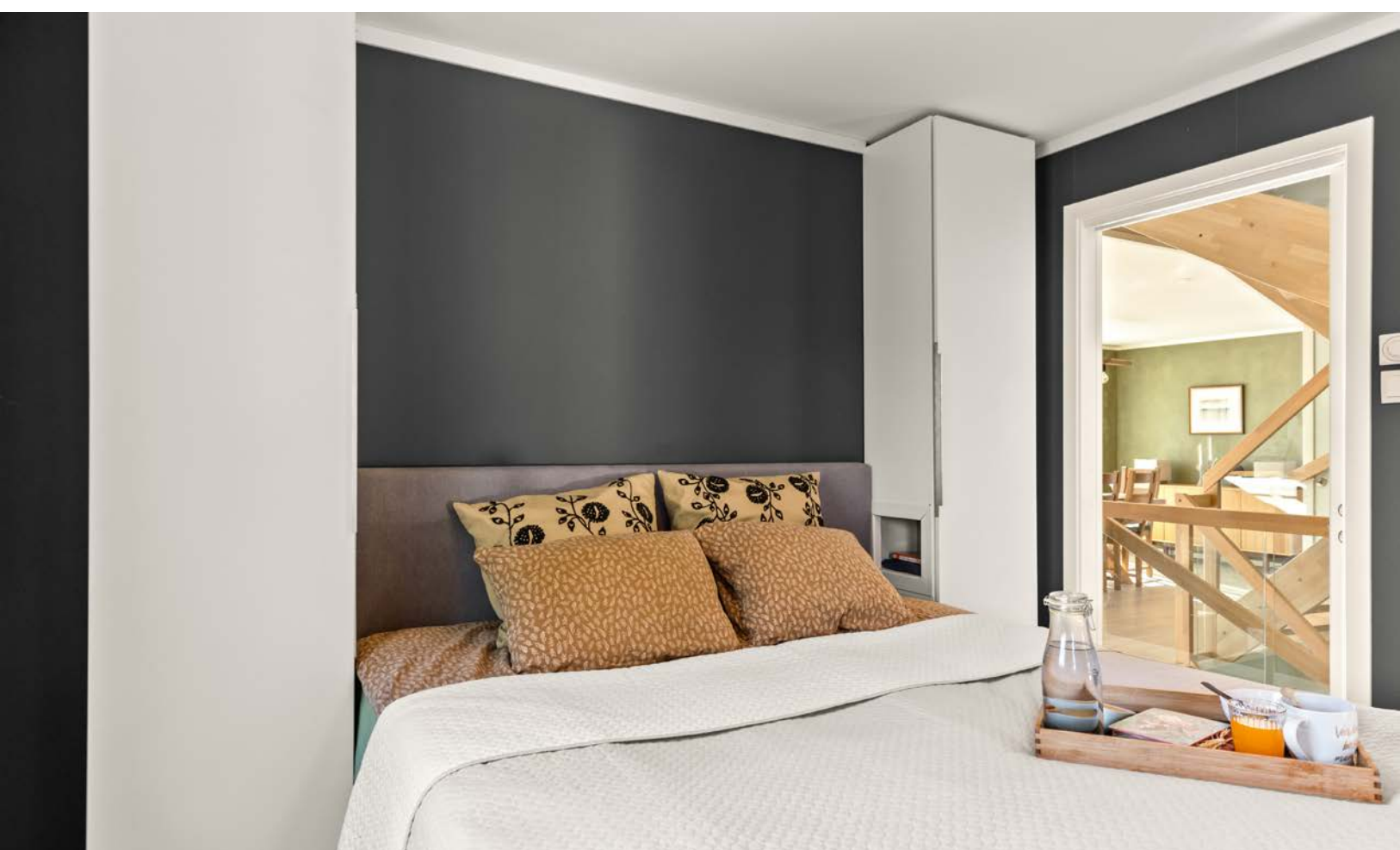














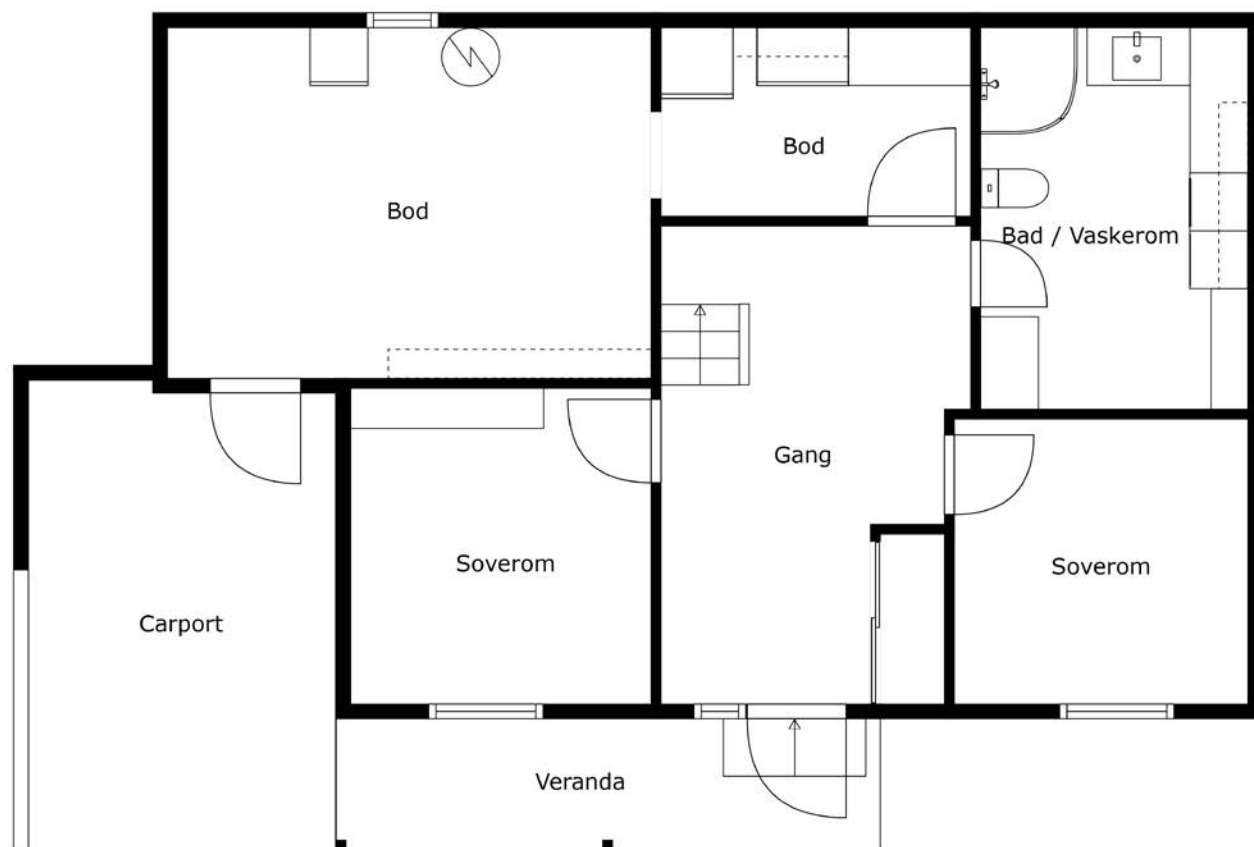


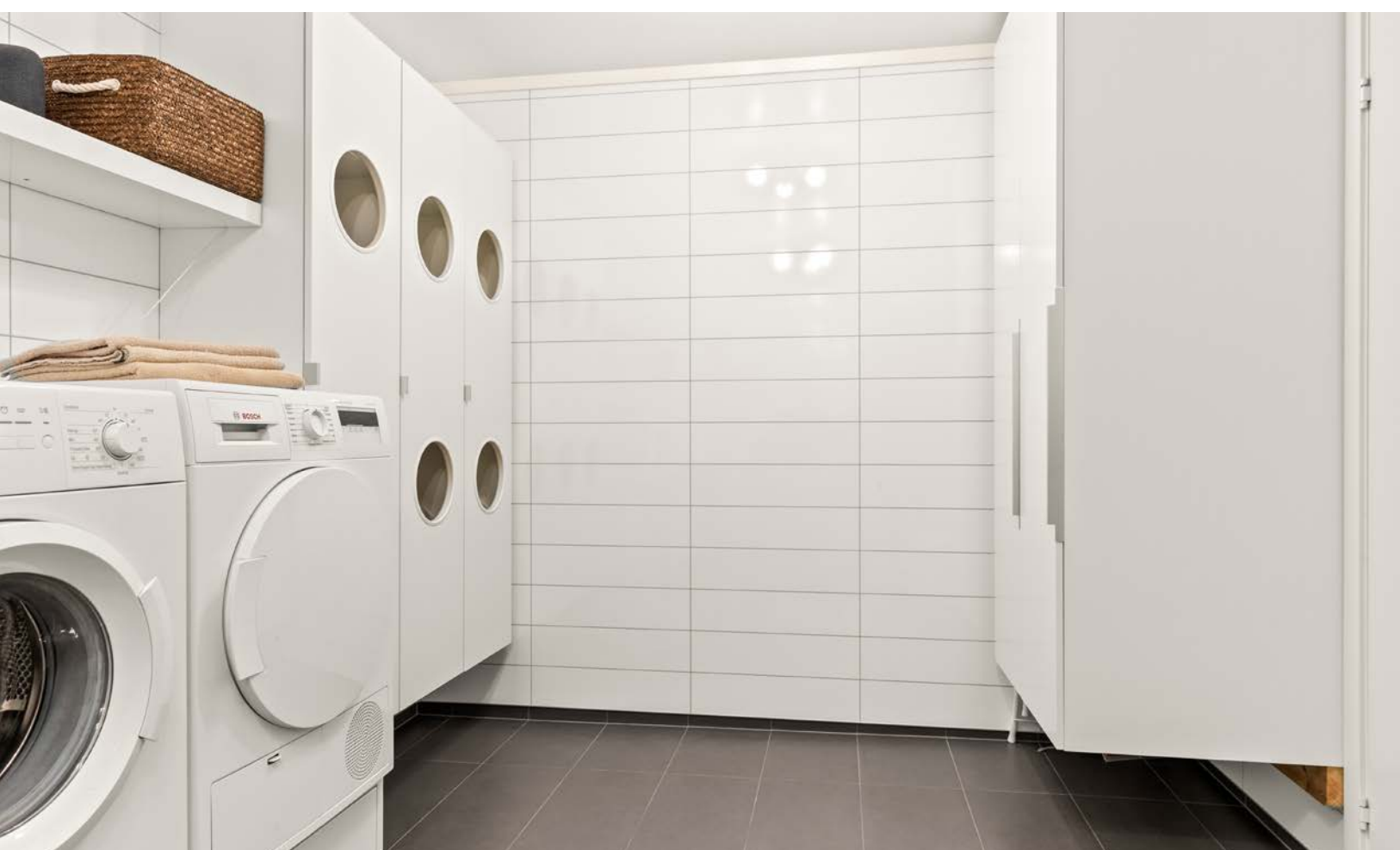
FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





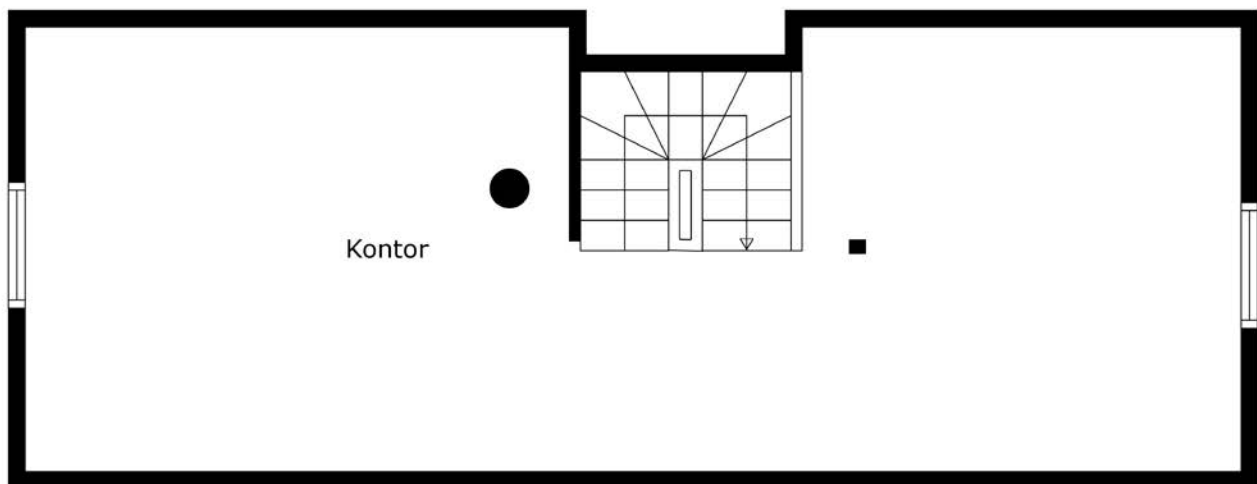


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fangebakken 24, 1788 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 5, bnr. 240

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 12218-1456

Referansenummer: CN3998

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 lufttethetsmålinger 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

Enebolig med underetasje og to etasjer.

Det er trolig gjort mye ufagmessig arbeid, spesielt på innvendige forhold.

Innredning av loftsetasjen er ikke søkt inn til kommunen.

Det finnes ingen tegninger av støttemurer, platting eller utvidelse av terrasse. Disse forholdene er trolig ikke byggesøkt.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med prefabrikerte takstoler med limtre drager. Det er trolig luftet tak med diffusjonsåpent undertak. Synlige luftekroker på takrenne.

Tak er dekket med betongtakstein.

Renner, nedløp og beslag i stål. Snøfanger og stigtrinn til pipe er montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlig limtre drager i deler av tak på loft.

Isolerglassvinduer i trerammer fra byggeår hovedsakelig 3-lags glass. To vinduer i stue/kjøkken er byttet i senere tid. Bygningen har malt hoveddytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i dør på teknisk rom.

Det er bygget en stor terrasse i treverk med rekkverk i glass i front. Under er det bygget en carport. Rekkverk med liggende trespiser på siden av bolig. Terrassemarkise er montert. Platting bak bolig. På denne er det montert et utekjøkken og en pergola. Det er bygget en trapp mellom hage og gårdsplass. Det er satt opp en trevegg/gjerde inn mot naboeiendommen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Det er spotter i himlinger. Knevegger i loftsstuen er kledd med panel.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Glassplate lagt på gulv.

Deler av underetasjen ligger under terreng. Vegger er oppført i isolerte ringmurselementer av isopor/eps, utført med 30 mm lekt og kledd med sponplater.

Boligen har lakkert tretrapp i eik. Rekkverk i glass.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er montert skyvedørgarderobes i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har våtromsplater/respatex. Taket er malt.

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er montert skittentøyssjakt fra soverom over. En plassbygget benk bygget.

Plassbygget benk er skiftet ut etter befarings.

Normale bruksmerker.

Det er balansert ventilasjon.

Teknisk rom

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er ikke montert noe sanitærutstyr i rommet.

Det er balansert ventilasjon.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med stålkassett og badekar.

Normale bruksmerker.

Det er balansert ventilasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.

Kitchen-board montert på vegg ved koketopp.

Kjøkkenvask i porselen. Vannstopp og komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom. Drenering går til gulv i bad/vaskerom. Stoppekran tilgjengelig i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet står i teknisk rom. Fjernkontroll montert på veggen.

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i teknisk rom. Tanken er dobbelt mantlet (170/120 liter).

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen er i teknisk rom. Det er vannbåren varme i gulv i første etasje og underetasjen, med unntak av en del av inngangspartiet i følge eier. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom, rør er merket i skap. Det er en sentral for trådløse termostater. Synlig sirkulasjonspumpe. Varmepumpen er tilkoblet borehull.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Digital måler er montert. Skapet er plassert i teknisk rom. Det er montert 19 kurser og en hovedsikring på 63 amp. Bryter til varmekabel i gårdsplass er under skapet.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Utvendig pusset.
Det er bygget flere støttemurer på eiendommen.
Skrånende fjell-tomt.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

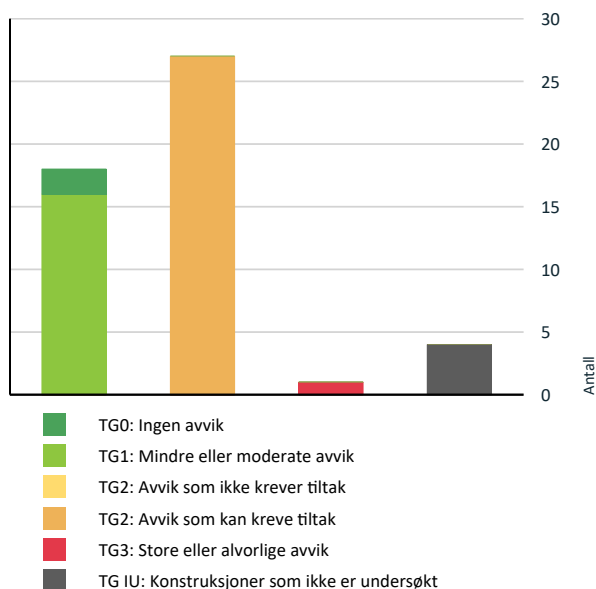
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Loftet er kun godkjent som uinnredet loft. Det er innredet som en loftsstue.
- I underetasjen er vegg mellom teknisk rom og vaskerom fjernet. Rommet er i bruk som teknisk rom.
- Terrasser er bygget større enn på tegninger. Det finnes ikke tegninger av støttemurer.
- Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

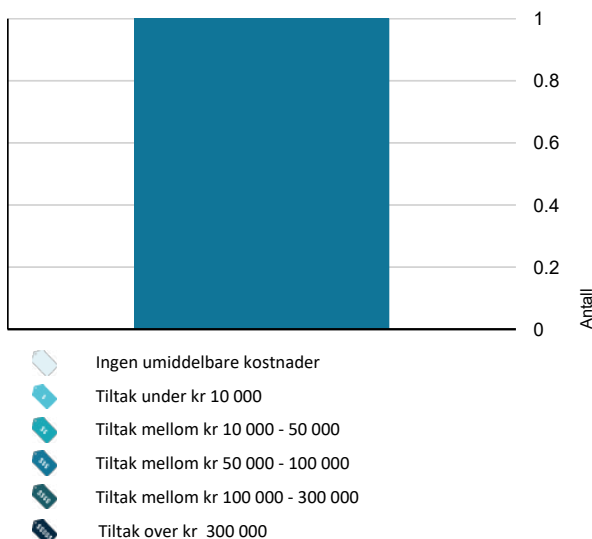
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	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 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert el-bil lader (El-partner)
2022	Modernisering	Lagt varmekabler i oppkjøringen til huset
2022	Modernisering	Gjort utbedringer på vannbåren varme
2016	Ombygging	Loftsetasjen innredet
	Modernisering	Satt opp tregjerde mot naob (egeninnsats)
	Modernisering	Asfaltert oppkjøring og gårdsplass
	Tilbygg	Utvidet terrasse/platting og montert utekjøkken (egeninnsats)
	Tilbygg	Bygget terrasse foran bolig (egeninnsats)
2019	Modernisering	Skiftet to stuevinduer i karnapp
2016	Modernisering	Kjøkken fra Ikea (montert ved egeninnsats)
2025	Modernisering	Montert rekkverk på utvendige trapper og støttemurer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med prefabrikerte takstoler med limtre drager. Det er trolig luftet tak med diffusjonsåpent undertak. Synlige luftekroker på takrenne. Tak er tekkt med betongtakstein. Tak er kun inspisert fra bakken-nivå. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Snøfanger og stigtrinn til pipe er montert. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

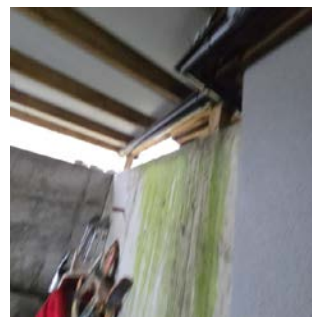
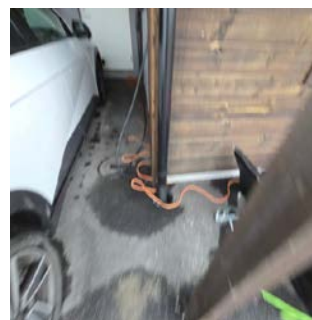
Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Synlige rennemerker i carport. Trolig punktvis lekkasjer. Synlig grønnske og fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen som går ned til terrenget blir fort misfarget og skjoldete. Noen musebånd har for store åpninger. Endeved og kantved rundt dør er ikke malt.

Konsekvens/tiltak

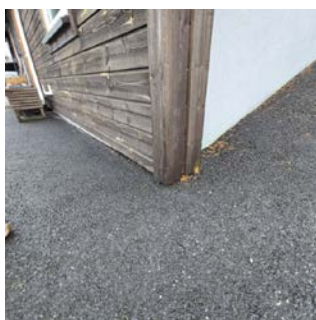
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Musebånd bør utbedres.

Ubehandlet treverk bør behandles.

Kledning som har liten avstand til terreng bør fjernes eller fukt beskyttes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Synlig limtreddrager i deler av tak på loft.

Det er kun tilgang til inspeksjon i kott på den ene siden av loftet. Det er synlig isolasjon i tak og gulv.

Trolig diffusjons åpent undertak (ulufttet) bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Limtreddrageren fremkommer ikke på tegninger. Takkonstruksjonen er bygget annerledes enn prosjektert i tegninger.

Det er åpninger i dampsperran ved luke til kott.

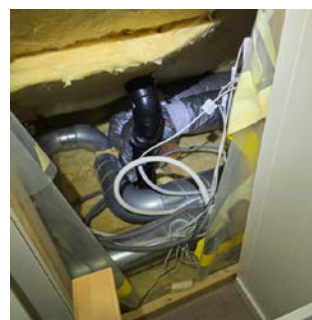
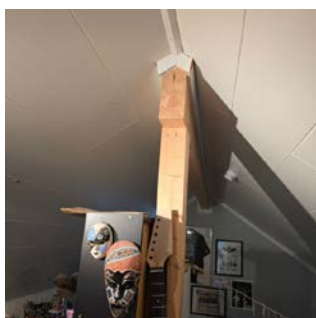
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser rundt takkonstruksjonen.

Det anbefales etablering av inspeksjonsmuligheter til kott på den andre veggen/siden også.

Dampsperran bør tettes i luke til kott.



TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer fra byggeår hovedsakelig 3lags glass. To vinduer i stue/kjøkken er byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er noe svelling i vinduskarm på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er montert katteluke i dør på teknisk rom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

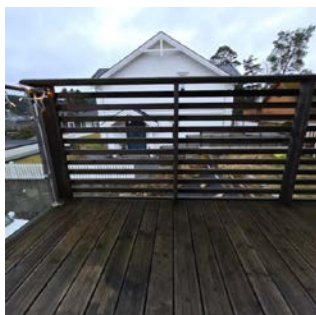
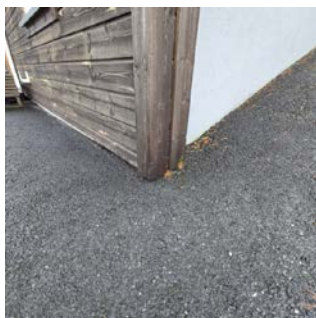
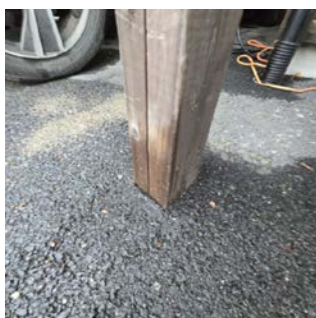
Det er bygget en stor terrasse i treverk med rekkverk i glass i front. Under er det bygget en carport. Rekkverk med liggende trespiler på siden av bolig. Terrassemarkise er montert. Platting bak bolig. På denne er det montert et utekjøkken og en pergola. Er bygget ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Søyler på terrasse er i treverk og går helt ned til bakken. Vil føre til økt fuktopptrekk. Det er noen glass-paneler på rekkverk som har løsnet og sklidd i festene. Eier har utbedret dette etter befaring. Det er avstander over 2 cm mellom liggende spiler. Vil medføre en fare for klatring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Trestolpene bør fuktsikres/heves. Rekkverk med liggende spiler bør sikres mot klatring.



TG 1 Utvendige trapper

Det er bygget en trapp mellom hage og gårdsplass. Denne er bygget ved egeninnsats.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er satt opp en trevegg/gjerde inn mot naboeiendommen. Gjerdet er rettet opp etter befaring.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater og himlingsplater. Det er spotter i himlinger. Knevegger i loftstuen er kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er glipper/utglidninger i skjøter på laminatgulv, samt noen merker og hull. Noe knirk i gulv i stue/kjøkken. Noen sprekkeformasjoner i himlinger. Merker på vegger og himlinger. Noe manglende avslutninger i boligen. Det er noe utglidninger mellom himlingsplater på loft. Listverk av forskjellig type. Det er trapping mellom laminatgulv og flisgulv i hall. Noe bom i flis. Det mangler noen eikelister. Glipper mellom list og gulv i noen rom. Innvendige overflater er bygget hovedsakelig på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er ikke behov umiddelbare tiltak. Jevnlig vedlikehold må beregnes.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på ± 5 mm målt i stue/kjøkken og loftsstue, målt med laser over hele gulvet.

! TG 1 Gulv mot grunn

Støpt og isolert plate på grunn i underetasje.
Planavvik på ± 5 mm målt i hall og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

! TG 2 Radon

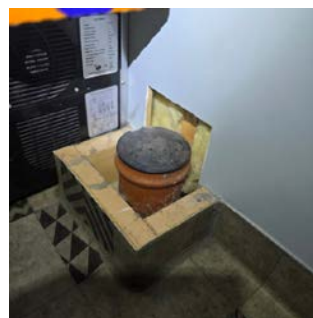
Boligen er oppført etter krav i teknisk forskrift av 2010 (TEK10), og skal være oppført med godkjent radonsperre. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er synlig rør fra radonbrønn opp av gulv på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn. Glassplate lagt på gulv.
Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2025. Ingen avvik eller anmerkninger.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen ligger under terreng. Vegger er oppført i isolerte ringmurselementer av isopor/eps, utført med 30 mm lekt og kledd med sponplater.

Det ble foretatt fuktmåling i hull som allerede var i vegg i teknisk rom.
Normale fuktverdier målt i bunnsvill mot gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er brennbar isolasjon i thermomur som ikke er tilfredsstillende tildekket og har delvis åpne flater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

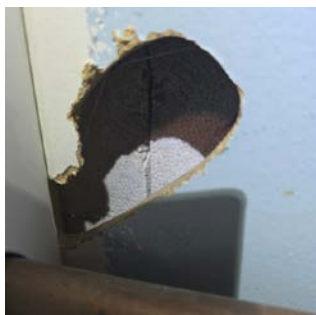
Det må monteres gipsplater og hulrom må isoleres.

Thermomur-elementene stables oppå hverandre og fylles med en kjerne av betong som armeres horisontalt og eventuelt vertikalt. For å hindre at den brennbare isolasjonen blir involvert i utvikling og spredning av en brann, må den brannbeskyttes for eksempel med gipsplater, steinull eller murpuss.

Hulrom/utlekking innvendig mot EPS-isolasjon må full isoleres. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt eventuelle mulige løsninger/tiltak for å sette et mer nøyaktig prisestimat.

Eier har innhentet et tilbud på utbedring. Tilbudet er gyldig tom 31.12.25 og er på kr 99 990,-. Det er ikke gjort noen nærmere undersøkelser rundt tilbudet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ekspontert EPS isolasjon



Eksempel på preaksepterte løsning

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i eik. Rakkverk i glass. Det ble registrert noe knirk i trappen. Anses som normalt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er noe svelling i nedkant av badedør.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert skyvedørgarderober i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er noe skjevheter på skyvedører. Noe manglende avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvedører bør justeres. Noe ferdigstillelse bør beregnes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det må forutsettes at det ble innhentet en kontrollklæring i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det er over 5 år siden ferdigattest, og krav til oppbevaring av dokumentasjon er utgått.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater/respatex. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er noe manglende avslutninger og fuktsikring ved fordelerskap. Noe sprekker i himling og store glipper i taklister. Løse papirstrimler i skjøter.

Veggplater er montert feil i nedkant (feil list i nedkant plater). Plate på toppen av susternekassen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må gjøres noe utbedringer av overflater.

Utbedring av fuktsikring nedkant plater bør undersøkes nærmere.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.

Det ble målt fall på 30 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en noe trapping i flis (mosaikk flis i dusj nisje). Kan medføre noe vannansamlinger.

Det er sprekker i silikonfuge i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er synlig mansjett under klemring i sluk. Ingen synlig membran.

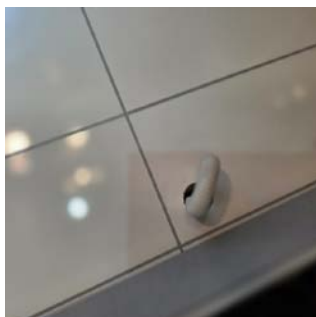
Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er manglende tetting rundt rørgjennomføringer.

Det er fare for fuktopptrekk på mansjett når denne ikke er smurt med membran.

Rørgjennomføringer bør fuges/tettes for å forhindre vann inn i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert skittentøyssjakt fra soverom over. En plassbygget benk bygget.
Plassbygget benk er skiftet ut etter befaringsmerke.
Normale bruksmerker.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det må tas hulltaking når det er tilgang til boligen.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er et teknisk rom ikke et våtrom.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Det er lokalt fall til sluk.
Eventuelt lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales etablering av topp membran på terskler/dører minimum 25mm over sluk.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 1U Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert noe sanitærutstyr i rommet.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Rommet er et teknisk rom, ikke et våtrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det må forutsettes at det ble innhentet en kontrollklæring i forbindelse med søknad om ferdigattest. Det er over 5 år siden ferdigattest, og krav til oppbevaring av dokumentasjon er utgått.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

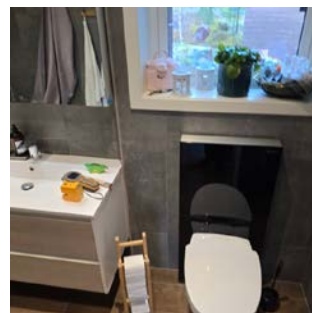
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det ble målt opp til 35 mm fall fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trapping i flis rundt badekar. Kan trolig føre til noe vannansamlinger. Noe sprekker i silikonfuger.

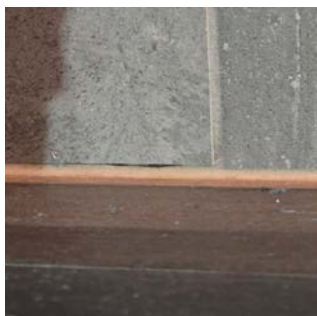
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuger bør utbedres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er trolig ikke smurt membran på mansjett i sluk. Kan føre til at mansjetten trekker vann.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med stålsett og badekar. Normale bruksmerker.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

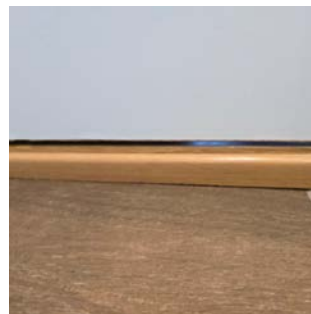
Det er balansert ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Luftespalte ved dør er noen smalere enn 10 mm som er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

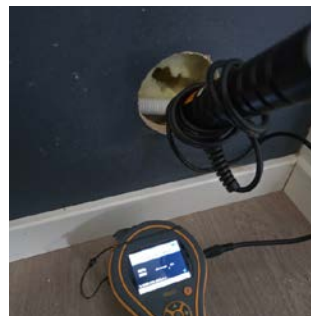
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket ru-panel og isolasjon inn mot bad. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølehyrne, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn. Kitchen-board montert på vegg ved koketopp. Deksel over kjølehyrnet er løst slik at man kan komme til for inspeksjon. Kjøkkenvask i porselen. Vannstopp og komfyrvakt montert. Kjøkkenet er fra Ikea og er montert ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

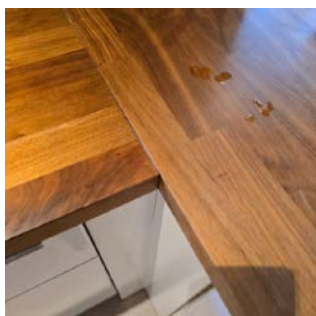
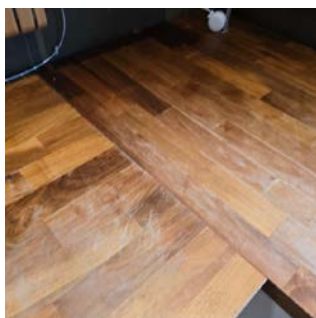
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Det er en del trapping i skjøter på benkeplaten. Mye merker og slitasje på fronter. Heng i fronter og noen løse håndtak. Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Det er noe irr og rust i nedkant av dør på kjølehyrnet. Det er noe treg avrenning i vask. Sokler er løse. Noe svelling i skjøter på laminatgulv ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et løst deksel over ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel bør festes tilstrekkelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom. Drenering går til gulv i bad/vaskerom. Stoppekran tilgjengelig i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse tettehylser på varerør i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettehylser bør festes.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet står i teknisk rom. Fjernkontroll montert på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert noe støy fra aggregatet på befaringsdagen. Kan skyldes tett filter og/eller dårlig innregulert anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skiftes filter i aggregatet årlig. Jevnlig service må beregnes. Det anbefales innregulering eller innhenting av dokumentasjon på innregulering av anlegg.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i teknisk rom. Tanken er dobbelt mantlet (170/120 liter).

Vurdering av avvik:

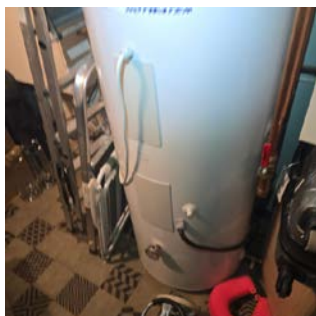
- Det er avvik:

Nederste delen av tanken er koblet ut. Det er trolig 170 liter varmtvann i bruk på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



! TG IU Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen er i teknisk rom. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet.

! TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv i første etasje og underetasjen, med unntak av en del av inngangspartiet i følge eier. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom, rør er merket i skap. Det er en sentral for trådløse termostater. Synlig sirkulasjonspumpe. Varmepumpen er tilkoblet borehull. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

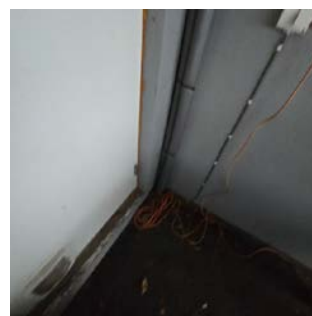
- Det er avvik:

Det er noen rør til varmepumpe som går langs vegg utvendig. Disse er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige rør bør festes bedre.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Digital måler er montert. Skapet er plassert i teknisk rom.
Det er montert 19 kurser og en hovedsikring på 63 amp.
Bryter til varmekabel i gårdsplass er under skapet.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det mangler samsvarserklæring fra byggeår. Utførende firma har gått konkurs. Det foreligger kontrollerklæring utført av Rikelektro as i 2025. Avvik ble lukket. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra lukking av avvik.

Inntak og sikringsskap

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

Generell 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 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

TG IU Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig drenering. Anbefaler nærmere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon.

TG I Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Utvendig pusset.

TG I Forstøtningsmurer

Det er bygget flere støttemurer på eiendommen. Det er bygget trejerde på støttemurer.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjell-tomt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

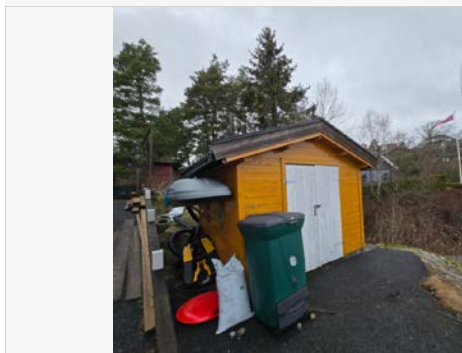
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2016

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Maskinlåft utebod. Tak tekket med betongtakstein.
Boden står på tresviller.

Det mangler takrenne på den ene siden.
Noen synlige skjevheter.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Uteområder	Kr.	300 000
Borehull vannboren varme	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 250 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 290 000
------------------------------------	------------	------------------

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA 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)				
Underetasje	68			68			68
1. Etasje	75			75	76		75
Loft	32			32		14	46
SUM	175				76	14	189
SUM BRA	175						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod/teknisk, Bad/vaskerom, Teknisk rom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad		
Loft	Loftstue, Kott		

Kommentar

På loftet er takhøyden fra 1,1-2,5 meter.
Første etasje har en takhøyde på 2,39 meter og i underetasjen er den 2,4 meter.
Kott er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet er kun godkjent som uinnredet loft. Det er innredet som en loftstue.
I underetasjen er vegg mellom teknisk rom og vaskerom fjernet. Rommet er i bruk som teknisk rom.
Terrasser er bygget større enn på tegninger. Det finnes ikke tegninger av støttemurer.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

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 ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeider.

☒ 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 loftstue.
Det må monteres rømningsstige fra loft.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	153	22
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Ulrikke Irene Akerbæk	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	5	240		0	924 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fangebakken 24

Hjemmelshaver

Akerbæk Tore Marius, Akerbæk Ulrikke Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Isebakke. Det er gangavstand ned til vannet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger innenfor Strandsone - Oslofjorden.
Reguleringsplan G-104 Isebakke-Fange, regulert til bolig og felles avkjørsel.

Om tomten

Skrående tomt med fjell, noe naturtomt, gressplen og asfaltert gårdsplass. Det er lagt varmekabler i bakken opp til huset.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt en tinglyst veirett fra 2007. Veien har i senere tid blitt kommunal, så det anses at den ikke gjelder for denne eiendommen lenger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
850 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	07.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tinglyst veirett	07.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	23.06.2025	
3	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN3998>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250040	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulrikke Irene Akerbæk	Tore Marius Akerbæk
Gateadresse	
Fangebakken 24	
Poststed	Postnr
HALDEN	1788
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	83037296

Document reference: 1101250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opparbeidet en benk på vaskerom i forbindelse med vask/vaskemaskin. Ikke gjort noe arbeid med rør/tilgang, kun snekkerarbeide.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En lekkasje i takrenne tilknyttet tiltaksplater under veranda (tak i carport) har ført til noe vannsig nedover muren i carporten. Ingen kjente skader, kun synlig på overflate gjennom noe grønt på murens overflate. En tiltaksplate trenger etterfyll av fug.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Installasjon av eazee-ladeboks for el-bil. Lagt varme-matter i oppkjøringen. Trukket strøm til utekjøkken.

Arbeid utført av

El-partner. Rikelektro.

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Risikovurdering og sluttkontroll \(lav risiko\).pdf](#)

[elektriker_kontroll_FB24.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rikelektro kontrollerte EI-anlegget Mai 2025.

Filer

[elektriker_kontroll_FB24.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eazee-boks installert i carport av El-partner 2022. Dokumentasjon tilgjengelig.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt radonmåling ved ferdigstilling av bygg i 2016. Det er ikke foretatt radonmåling etter dette. Det foreligger ikke dokumenter fra målingen i 2016.

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250040

Tilleggskommentar

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: 1101250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulrikke Akerbæk	266d642cf7415ff9fea1957 7b403a26db8400e5c	16.05.2025 20:40:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Marius Akerbæk	289658470517d3b72f7b2 d120440a97cfe772a18	16.05.2025 20:22:29 UTC	Signer authenticated by One time code

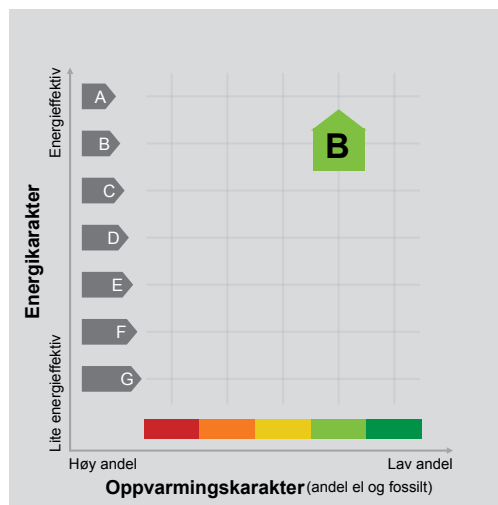
Document reference: 1101250040

- 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Fangebakken 24
Postnummer	1788
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300529346
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112569
Dato	29.04.2025



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

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

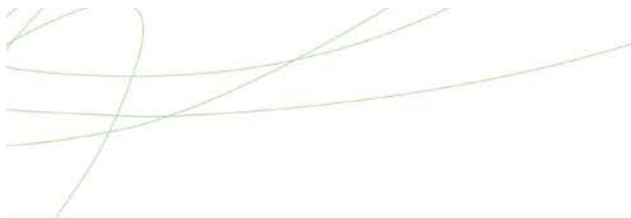
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2016
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 175
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Fangebakken 24 - Nabolaget Isebakke - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Unnebergstranda Linje 300, 305	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	13 min 6.9 km

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 241 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	11 min 6.4 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	11 min 6.8 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min 8.3 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	12 min 7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	15 min 8.9 km

«Det er landlig samtidig som man har nærhet til byen. Man bor nær sjøen og har badestrand på stedet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

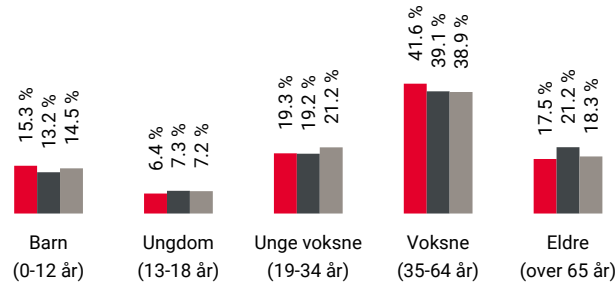
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Isebakke	1 159	491
Halden kommune	31 444	16 266
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Isebakke barnehage (1-5 år) 74 barn	11 min 0.9 km
Halden Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	7 min 4.3 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 4.8 km

Dagligvare

Kiwi Svinesundsveien PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Svinesundparken	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



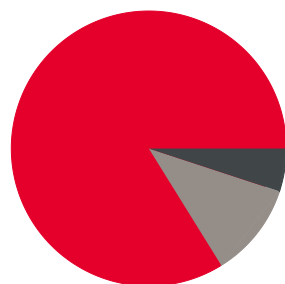
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Berg skole	15 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.4 km	
⚽	Berg stadion	5 min	🚗
	Fotball	3.2 km	
🚴	Nivå Trening	10 min	🚗
🚴	Spenst Halden avd. Høvleriet	10 min	🚗

Boligmasse



83% enebolig
5% rekkehus
11% annet

«Kort vei til sjø og flotte turområder.
Veldig hyggelig nabolag og velforening
som har mye sosiale aktiviteter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

10 min 🚗



Ditt apotek Svinesundparken

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
13% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

Isebakke
Halden kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Halden kommune

Byggesak

Østfold Byggprosjektering AS
Stubberudveien 21 B
1786 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/4581-26	005/0240	Julia Larion, 47 47 61 21	07.10.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 5.10.16 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
Fangebakken 24, 1788 HALDEN	5	240		

Tiltakets art

Ny enebolig med et BRA på 171 m² og et BYA på 101 m²

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 11.11.2015, vedtaksnr: 2015/245.

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

Husnummer.

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder.

Avfallsbeholder bestilles ved å kontakte Halden kommune, eiendomsskattekontoret v/ Mona Bech, tlf.69 17 47 37 eller Siri Lindberg, tlf.69 17 45 61. Vis til byggesakens nummer som er 2014/4581 og dato på ferdigattesten.

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.

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:

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Stine Lerhol

Fagleder byggesak

Julia Larion

Byggesaksbehandler

Kopi til:

Mona Bech

Marit Nilsen

Siri Lindberg

Mona Øraas

Elisabeth Svendsen

Willy Elders

Økonomi og plan

Kommunalteknikk

Økonomi og plan

Geodata

Kommunalteknikk

Miljø og landbruk

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 7. mars 2025 09:39
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Fangebakken 24 (1101250040) (gjelder saksnummer 5454126)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Ulrikke Irene Akerbæk
Adresse: Fangebakken 24, 1788 HALDEN
Målnummer: 7359992906190720

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

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

04. mars 2025 kl. 15:06 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fangebakken 24, 1788 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	9 327,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	35 140,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	3053200 prom	3,00 kr	1/1	0 %	9 160,00 kr	2 289,75 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 458,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	2 376,25 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	35 055,22 kr	8 763,56 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
05.03.2025

Piper og ildsteder.

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fangebakken 24, 1788 HALDEN								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fangebakken 24, 1788 HALDEN								

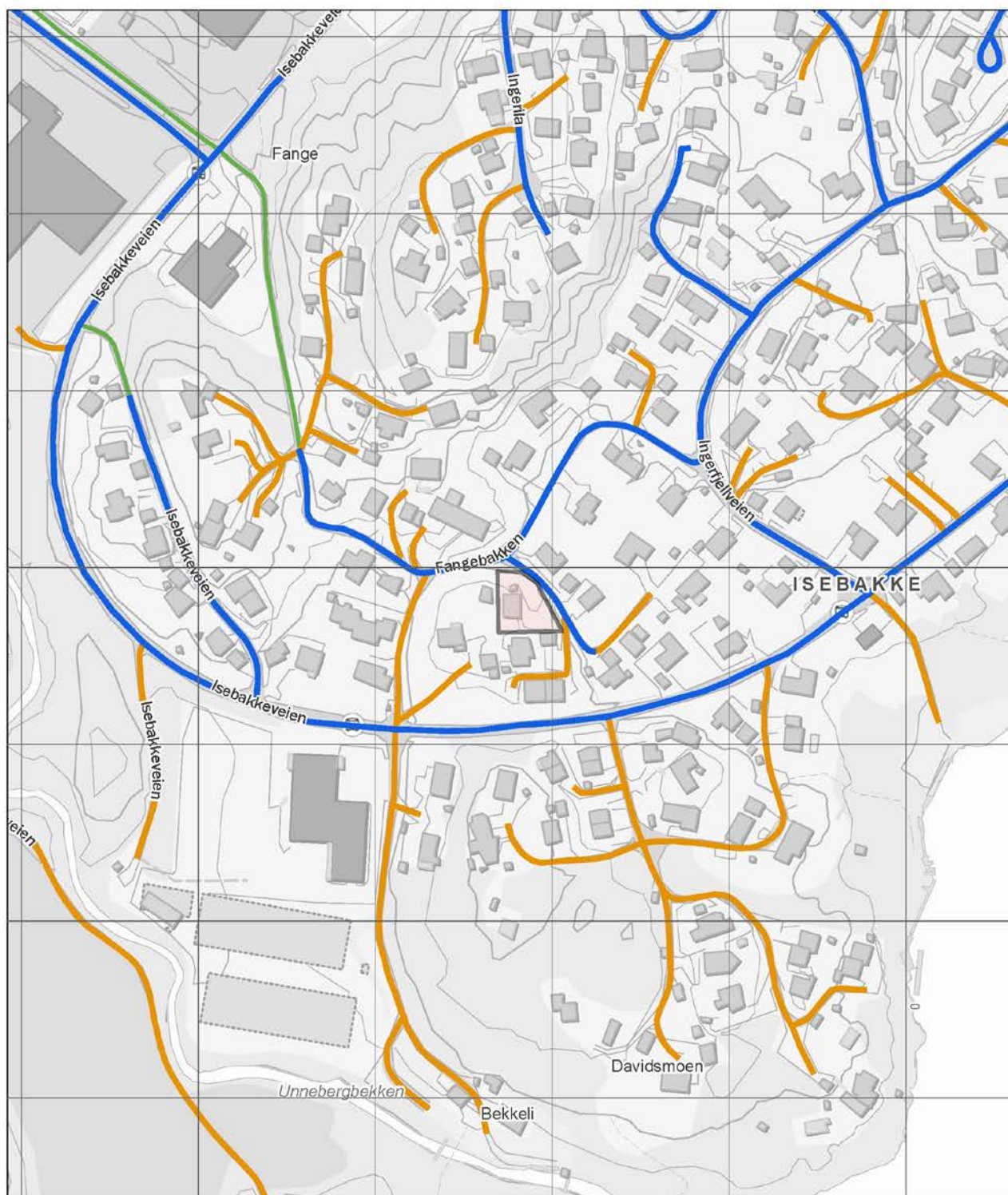
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fangebakken 24, 1788 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	924 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	
	Delareal	924 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende	
	Områdenavn	BA7	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-104
----	-------

Navn	Isebakke-Fange, deler av.		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.03.1980		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/15/G-104.pdf		
Delarealer	Delareal	919 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	5 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Påskrift bredde

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ISEBAKKE - FANGE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Område med U= 0.10 - 0.15.

a.

I området kan oppføres bolighus i opptil 1½ etasje.

§ 3.

Område med U= 0.15 - 0.40.

a.

Blokkene føres opp med etasjetall som bestemt i bygningslovens § 72.

Rekkehus og tettemåhusbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b.

Blokker innenfor støyområder med høyere effektivverdi over døgnet enn 55 dB (A) utendørs, målt ved fasadeliv, skal sikres med spesialkonstruksjoner, slik at effektivverdi over døgnet i oppholdsrom ved lukkede vinduer ikke overstiger 35 dB (A).

c.

Bebyggelse innenfor disse områder skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d.

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørreler, terrengbehandling, beplantning, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelstativ m.v.

§ 4.

Område for almennyttige formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
§ 3 c gjelder samtidig for denne bebyggelsen.

§ 5.

Område for forretning, kontor m.v.

a.

Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen blir innredet til boligformål.

Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b.

Bensinstasjon kan innredes på det areal som ligger i planens nordre del. Bygningsrådet kan tillate andre serviceanlegg eller forretning, demonstrasjonslokaler e.l. innredet på dette området.

§ 6.

Områder for industri.

a.

I industriområde kan bygninger oppføres i inntil 2 etasjer. Vaktmesterbolig kan i nødvendig utstrekning tillates oppført.

§ 3 c gjelder for disse områder.

b.

Industri som etter bygningsrådets mening vil medføre miljøforstyrrelser, kan ikke oppføres i disse områder.

§ 7.

Friområder.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner som hører naturlig til

friområdene, når dette etter bygningsrådets mening ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

a.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

d.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

f.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 240	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	503 Huseby - Lundestad
Veiadresse:	Fangebakken 24, gatenr 2185	Valgkrets:	4 Berg
	1788 Halden	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3 Isebakke

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.06.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	924,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/5/240	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/5/240	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 14.03.2013 Matrikkelført: 22.03.2013		Berørt	3101/5/19	0,0
			Berørt	3101/5/240	0,0
			Berørt	3101/9/5	0,0
			Berørt	3101/9/34	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 14.03.2013 Matrikkelført: 22.03.2013		Avgiver	3101/5/240	-952,2
			Berørt	3101/5/19	0,0
			Berørt	3101/5/282	0,0
			Berørt	3101/9/5	0,0
			Mottaker	3101/5/281	952,1
Oppmålingsforretning	Forretning: 14.03.2013 Matrikkelført: 22.03.2013		Avgiver	3101/5/240	-1 023,3
			Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/5/19	0,0
			Berørt	3101/5/21	0,0
			Berørt	3101/9/5	0,0
			Berørt	3101/9/34	0,0
			Mottaker	3101/5/282	1 023,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 27.06.2007 Matrikkelført:		Avgiver	3101/5/19	-2 900,1
			Mottaker	3101/5/240	2 900,1

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fangebakken 24	Bolig	171,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	101,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	171,0	Igangset.till.:	11.11.2015
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	07.10.2016
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	171,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300529346			Antall etasjer:	3

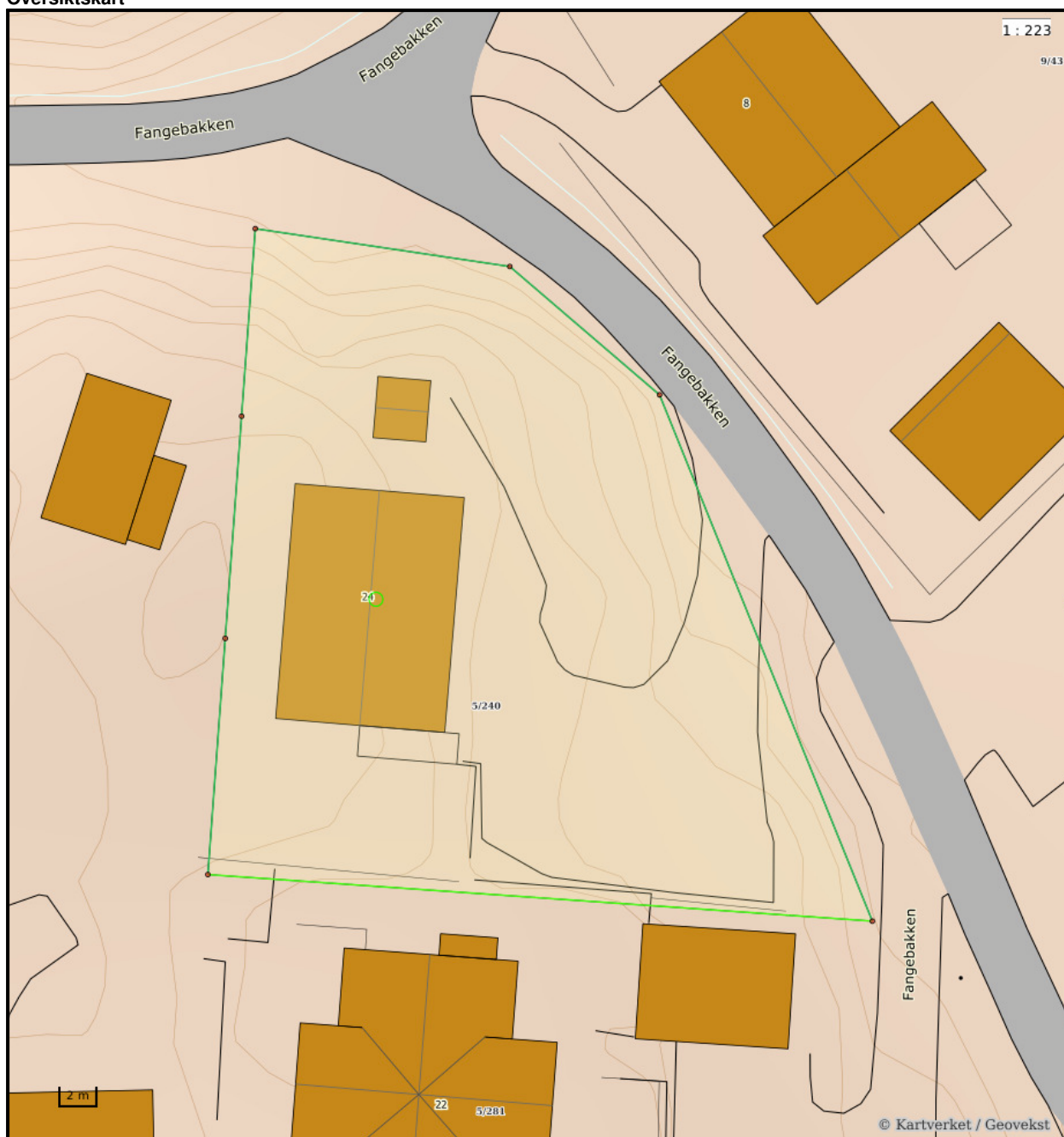
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			66,5		66,5				
H01	1		73,0		73,0				
L01			31,5		31,5				

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 |

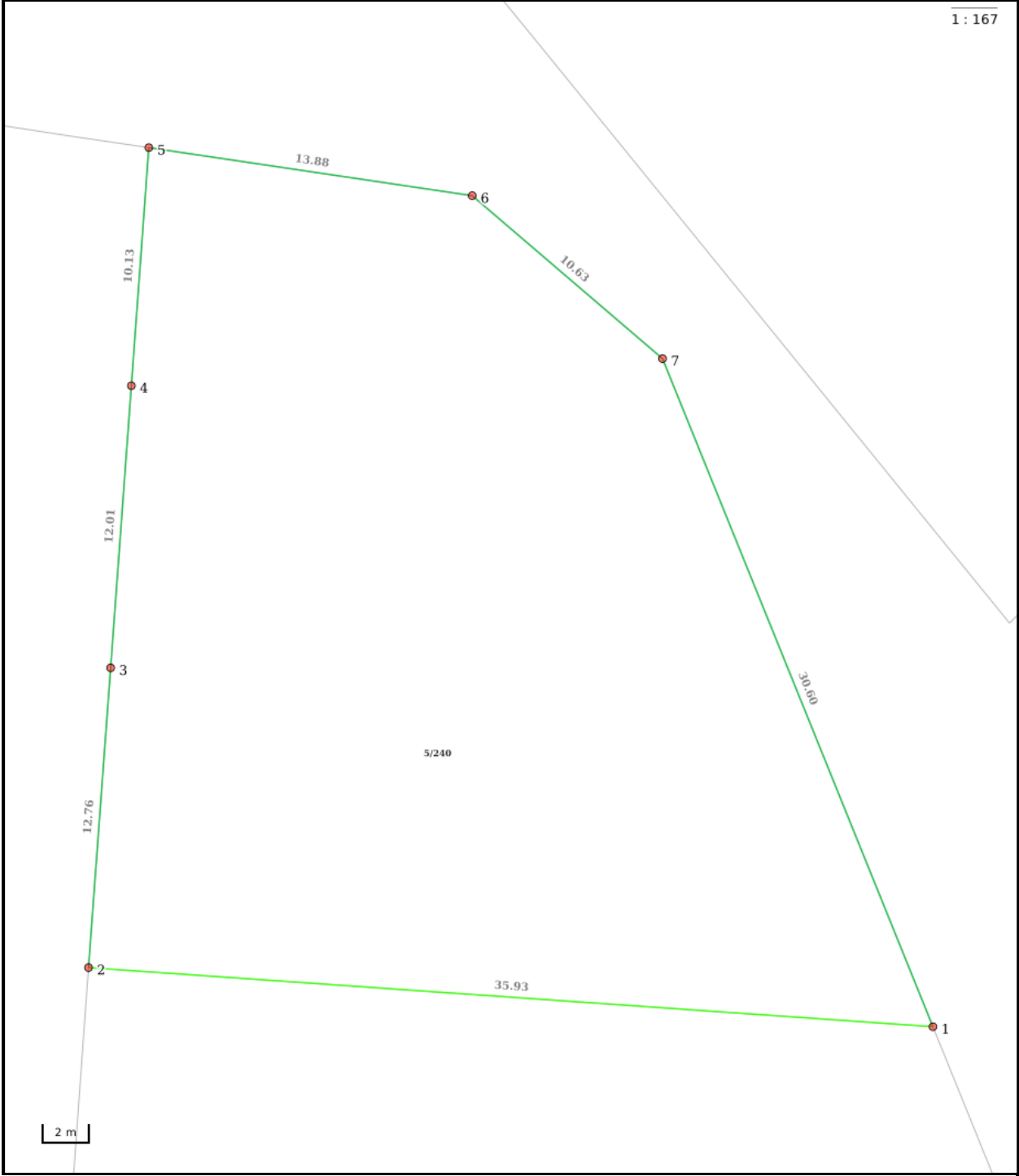
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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: 924,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 063,93	632 005,52	35,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 555 063,21	631 969,60	12,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 555 075,97	631 969,39	12,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 555 087,98	631 969,19	10,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 555 098,11	631 969,02	13,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 555 097,31	631 982,88	10,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 555 091,15	631 991,54	30,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Kors

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-5/240, Fangebakken 24, 1788 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.02.2025	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	11.03.2024	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.62 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	127.2 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	0.17 km
Støysoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.51 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.02.2025

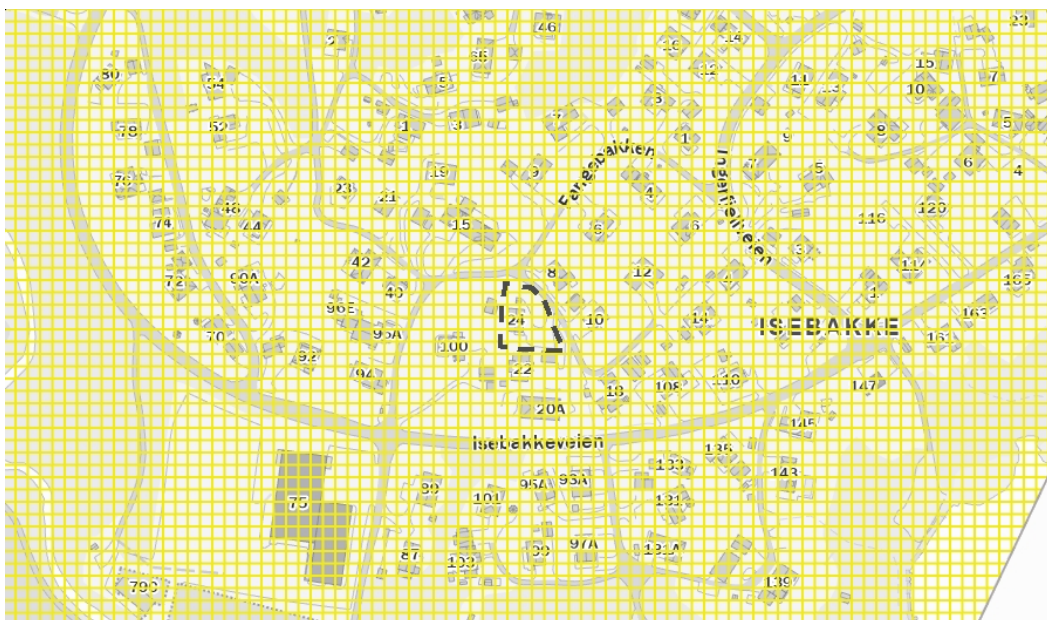
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010647	04.03.2025	1101250040

Om dokumentet

Ident
2013/305552/200

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

G.G.2011

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 5 , bnr. 281 i Halden kommune,
gir med dette eiere av gnr. 5 , bnr. 240 rett til (*avmerkede punkter*):

- ☒ Bruk av eksisterende privatvei, mot å bidra med sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader.
- ☐ Anlegg og drift av ny privat adkomstvei, med veibredde 3,5 meter + nødvendig areal for grøfter .
- ☐ Tilkobling til privat vann- og avløpsanlegg mot å bidra med sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader.
- ☒ Anlegg av vann- og avløpsledninger
- ☐ Anlegg av infiltrasjonsanlegg for kloakk.
- ☐ Tilkobling til privat renseanlegg for kloakk, mot å bidra med sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader.

Tilleggsbestemmelser:

Etter anlegg og eventuelt vedlikehold skal terrenget tilbakeføres på en så skånsom måte som mulig. Eventuelle skader på den eiendommen retten hviler på, skal erstattes; dersom enighet ikke oppnås, avgjøres erstatningen ved skjønn.

Rettigheten(e)s beliggenhet er vist på eget kartbilag

Dato 21.03.2013



Doknr: 305552 Tinglyst: 17.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 14.12.57. 
(signatur(er))
som eier(e) av gnr. 5 , bnr. 281

- (1) person nr.
- (2) person nr.
- (3) person nr.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010646	04.03.2025	1101250040

Om dokumentet

Ident
2007/673422/200

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

Jan-Erik Herft
Blåklukkeveien 11B
1781 Halden
Pers nr 200868 [redacted]

AVTALE OM VEIRETT

Doknr: 673422 Tinglyst: 24.08.2007
STATENS KARTVERK

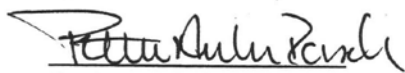
Eiendommene gnr. 5 bnr. 6 og gnr. 9 bnr. 17 på Isebakke i Halden kommune har i dag ingen opparbeidet adkomst, men benytter privat vei over naboeiendommen gnr. 9 bnr. 5. For å legge til rette for tilfredstillende adkomst, er eierne av naboeiendommene enige om å foreta en grensejustering. Videre gis eieren av gnr. 5 bnr. 6 og gnr. 9 bnr. 17 rett til å benytte allerede opparbeidet vei over gnr. 9 bnr. 5 som adkomst til sin eiendom.

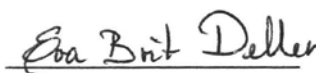
Eieren av eiendommen gnr. 5 bnr. 6 har også i samme område under fradeling en tomt som vil bli gitt betegnelsen gnr. 5 bnr. 240. Forutsetning for fradeling er at eiendommen sikres adkomst.

På bakgrunn av ovennevnte er det ingått slik avtale:

1. Eier av eiendommene gnr. 5 bnr. 6 og gnr. 9 bnr. 17 i Halden kommune gis rett til å benytte eksisterende vei over gnr. 9 bnr. 5 i Halden som adkomst til sin eiendom.
2. Eier av eiendommen gnr. 5 bnr. 240 under fradeling i Halden kommune gis rett til å benytte eksisterende vei over gnr. 9 bnr. 5 i Halden som adkomst til sin eiendom.
3. Rettighetshavere til veien er forpliktet til å delta i løpende drift og vedlikehold. Dersom det blir aktuelt å oppgradere veien utover dagens standard skal dette fordeles mellom alle rettighetshavere til veien. Eieren av gnr. 9 bnr. 5 er unntatt fra drifts- og vedlikeholdsansvar.
4. Eier av gnr. 9 bnr. 5 gir rett til at vann- og avløpsanlegg til tilstøtende eiendommer kan legges i veien. Dersom eieren av gnr. 5 bnr. 6 og gnr. 9 bnr. 17 deltar i etablering av slikt felles anlegg, forbeholder nåværende eier av gnr. 9 bnr. 29 seg rett til å tilkoble seg dette uten vederlag til eieren av gnr. 5 bnr. 6 og gnr. 9 bnr. 17.
5. Avtalen trer i kraft når ovennevnte grensejustering er gjennomført.
6. Avtalen tinglyses i de eiendommer som er omfattet av denne avtalen.

Halden, den 9. juli 2007


Jan Petter Anker Rasch
111066 [redacted]


Eva Brit Deller


Jan-Erik Herft
For Borghild H. Løvenskiold, Annette Beate Grønberg Myrøld,
Trine Grønberg Anker-Rasch og Karin Helene Herft etter fullmakt
160357 [redacted] 110746 [redacted] 240461 [redacted] 060366 [redacted]

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010648	04.03.2025	1101250040

Om dokumentet

Ident
2013/305580/200

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

Doknr: 305580 Tinglyst: 17.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Halden 21.12.12

Erklæring vedr. veirett

Eier av eiendom med Gnr. 9, Bnr. 5, Isebakke, Halden kommune, samtykker herved i at vei ved navn Fangebakken tillates brukt av kommende eiere etter oppdeling av eiendom med pr. i dag Gnr. 5, Bnr. 240, Isebakke, Halden.

Gjelder også for gnr. 5 bnr. 281 og 282.

Sted... *ÅRNDAL* ... Dato... *15.02.2013* ...



Underskrift hjemmelshaver

fnr 111060

Halden 21.12.12

Erklæring vedr. veirett

Eier av eiendom med Gnr. 9, Bnr. 5, Isebakke, Halden kommune, samtykker herved i at vei ved navn Fangebakken tillates brukt av kommende eiere etter oppdeling av eiendom med pr. i dag Gnr. 5, Bnr. 240, Isebakke, Halden.

Gjelder også for gnr. 5 bnr. 281 og 282.

Sted *Hovfoss* Dato *10/1-13*



Underskrift hjemmelshaver

f.nr. 160357. 

Halden 21.12.12

Erklæring vedr. veirett

Eier av eiendom med Gnr. 9, Bnr. 5, Isebakke, Halden kommune, samtykker herved i at vei ved navn Fangebakken tillates brukt av kommende eiere etter oppdeling av eiendom med pr. i dag Gnr. 5, Bnr. 240, Isebakke, Halden.

Gjelder også for gnr 5 bnr 281 og 282.

Sted *Fetsmarka* Dato *13/1-13*

Annette Krønborg Høvd
Underskrift hjemmelshaver
fnr. 240461. 

Halden 21.12.12

Erklæring vedr. veirett

Eier av eiendom med Gnr. 9, Bnr. 5, Isebakke, Halden kommune, samtykker herved i at vei ved navn Fangebakken tillates brukt av kommende eiere etter oppdeling av eiendom med pr. i dag Gnr. 5, Bnr. 240, Isebakke, Halden.

Gjelder også for gnr. 5 bnr. 281 og 282.

Sted *Skien* Dato *9 jan. 2013*

Borghild Jøvenskold
Underskrift hjemmelshaver

nr. 110746 

Halden 21.12.12

Erklæring vedr. veirett

Eier av eiendom med Gnr. 9, Bnr. 5, Isebakke, Halden kommune, samtykker herved i at vei ved navn Fangebakken tillates brukt av kommende eiere etter oppdeling av eiendom med Gnr. 5, Bnr. 240, Isebakke, Halden pr. i dag.

Gjelder også for gnr. 5 bnr. 281 og 282.

Sted *Halden* Dato *12/12-2013*

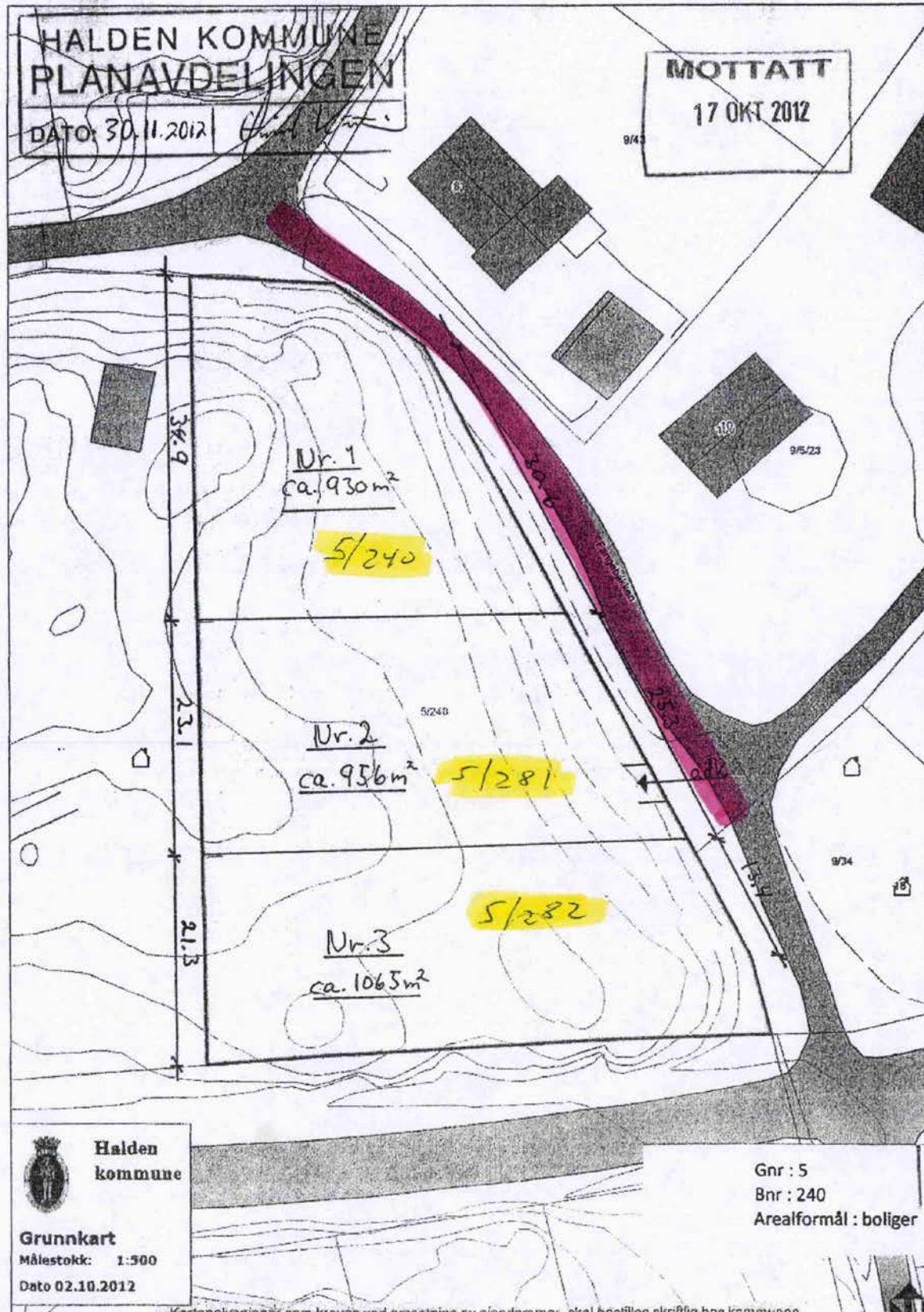
[Signature]
.....
Underskrift hjemmelshaver

fnr. 060366. 

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

D 2

Side 1 av 1





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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fangebakken 24
1788 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre