



aktiv.



Bueveien 4, 1769 HALDEN

Frittliggende enebolig på ett plan med garasje. Rolig og barnevennlig beliggende.



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Årlig festeavgift: Kr 16 000,-
Selger: Nina Asbjørnsen
Ronny Asbjørnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 92/133 kvm
Tomtstr.: 1586.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1101250151

Frittliggende enebolig på ett plan med garasje. Rolig og barnevennlig beliggende.

Boligen er beliggende i et godt, etablert boligområde.

Inneholder: Entre, hall (forstue), kjøkken med spise plass, 2 soverom, bad/wc og stue/spisestue. Ett innredet rom i garasjekjeller (Ikke godkjent til varig opphold).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	63
Andre vedlegg	68
Festekontrakt	70
Informasjon fra bortfester	72
Nabolagsprofil	111
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m² Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 15 m² Gang/innredet rom

1. etasje

BRA-e: 26 m² Bod / garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1586.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten usjenert og opparbeidet med plen/beplantning. Skrånende terreng. Tomten er festet. Sist regulert i 2019. Det kreves grunneiers samtykke ved ovedragelse av

eiendommen. Det er mulighet for innløsning av festeforholdet. Deler av tomten ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Se vedlagte dokument "Områdeanalyse".

Årlig festeavgift

Kr 16 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 49 år, gjeldende fra og med 1964.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til endringer i konsumprisindeksen

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Dette må eventuelt avklares med grunneier direkte.

Fstekontrakt datert

21.03.1964.

Beliggenhet

Usjenert og barnevennlig beliggende på Hov. Kort vei til skoler, butikk på Risum, golfbane, turterområder og Fredriksten festning.

Adkomst

Følg Hovsveien forbi Folkevang skole. Ta så til høyre inn Vekterveien. Ta så neste vei til venstre inn Pilveien, deretter første vei til venstre - inn Bueveien. Eiendommen ligger da som tredje hus på venstre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Skolekrets

Kongeveien/Risum.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig: Bygningen har grunnmur av plasstøpt betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning Bygningen har malte trevinduer med kobletgass og 2-lags glass. Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo.

Innhold

Entre, hall (forstue), kjøkken med spise plass, 2 soverom, bad/wc og stue/spisestue. Frittstående garasje med plass for en bil og tilliggende arbeidsrom/bod. Ett innredet rom i garasjekjeller (Ikke godkjent til varig opphold).

Standard

Boligen har generelt eldre, innvendig standard med behov for modernisering. Baderom er av nyere dato med sort servantinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Kjøkkenet er innredet med hvite, profilerte fronter. Integreert kjøleskap, komfyr og steketopp.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå. Det er utført stålplater 2011. Ut i fra besiktingen fra takfoten er disse stålplatene skrudd direkte ovenpå eksisterende takpapp. Det er derfor ikke utført noe nytt undertak under disse stålplatene. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertakene har en eldre standard. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Taktet bør holdes under jevnlig oppsikt. Oppstår det områder med fuktinnsig på loft må det gjøres tiltak.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag av stål. Det er utført snøfangere på taket. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag. Takrenner, nedløp og beslag har en alder standard. Disse ble ikke skiftet når taktekket ble skiftet, kun toppbord beslag som ble skiftet. Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/

renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takrenner, nedløp og beslag på boligen har en eldre standard med behov for utskiftninger. Påkostninger må derfor medregnes med tiden.

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik: Utvendig er det områder med tørkesprekker og råteskader på trekledning. Trekledning er i en slik tilstand at den er moden for å skiftes.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Tiltak: Pga tilstanden og alderen til trekledning må det forventes å skifte trekledningen på hele boligen.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Tegn til at det tidligere har vært noe fuktinnsig ved gjennomføringer. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Andre tiltak: Loftet fremstår i forventet stand med hensyn til alder. Det anbefales å holde slike loft under jevnlig kontroll.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med kobletgass og 2-lags glass. De fleste vinduene er av eldre dato. Det nyeste er på badetrommet fra 2015.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har en alder som tilsier at dem er modne for utskiftning. Registrert vinduer med fukt-/råtskader.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Alle de eldre vinduene i boligen har behov for å skiftes. Påkostninger må derfor medregnes. Slike eldre vinduer har en dårligere isoleringsverdi, samt at det ofte er utettheter ved vindtettingen rundt vinduene.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Vinyl, teppe VEGG: Panelplater, trepanel og miljøstri. TAK: Himlingsplater, trepanel, malte slette tak. Oppusset stue og gang i 2015

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis knirk i gulvkonstruksjonen. Listverk er for lite rundt dør på soverom. Dekker derfor glipper etter tidligere listverk. Pga tidligere røyking i boligen er det behov for overflate oppussing av rommene som ble oppusset i 2015. De rommene som ikke ble oppusset i 2015 innehar en enkel eldre standard.

Tiltak: Boligen har behov for oppussing og oppgraderinger. Påkostninger må derfor

medregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er målt 10mm retningsavvik i stue og 12mm på kjøkken. Noe mindre på øvrige rom. Anses ikke som vesentlig skjevheter.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er åpen opp til isolasjon i etasjeskille på delen lengst mot sør i krypkjeller.

Tiltak: Det anbefales å utføre stubbloft med hensyn til vindtetting mot isolasjonen.

Dette vil forbedre i forhold til trekk og de isolerende egenskapene til isolasjonen.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har teglsteinspipe og sotluke plassert i kjeller. Elementpeis plassert i stue.

Røykrør er kun vurdert med hensyn til alder.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Sotluke har behov for å tømmes for aske. Med hensyn til alder på pipen må det med tiden medregnes å montere stålrør i pipen.

Tiltak: Tømme sotluken for aske. Det bør gjøres undersøkelser av pipen med kamera for å avdekke tilstanden, slik at det kan gjøres en vurdering på om det bør monteres stålrør i pipen.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noe tilsig av fuktighet i krypkjeller. Viktig at det er god utlufting av konstruksjonen.

Tiltak: Hold krypkjeller under jevnlig oppsikt.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skiftet i 2015.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Dør til hovedsoverom går i anslaget. Bruksslitasje og merker på dørblad til baderommet.

Tiltak: Justere dør som går i anslaget. Ingen umiddelbart behov for utbedringer av baderomsdør.

Andre innvendige forhold, TG2

Faste skaper fra byggeåret på soverom og vindfang.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Skapene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Tiltak: Ved oppussing av boligen er skapene modne for å fjernes.

Våtrom

1.etasje Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er områder i fallsonen til dusj hvor det ikke er målt lokalt fall.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket i dusjsonen. Det er registrert sprekker i flis i området ved balkongdør. Tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det er muligheter for å skifte skadet fliser lokalt, men det må da samtidig kontrolleres om det er skader på underliggende membran. Siden det ikke er utført fallforhold i dusjsonen kan det ikke dusjes direkte på gulv/fliser. Det må derfor alltid være dusjkabinett med direkte avløp. Ved oppussing av baderommet må fallforholdet utføres ihht forskriftene.

1.etasje Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Samt at det er usikkerhet om det har oppstått sprekker i membran der hvor fliser har sprukket opp.

Tiltak: Innhent opplysninger om mulig. Det anbefales at det blir fjernet sprukket fliser og utført nærmere undersøkelser på dette området. Skader på membran kan medføre til fukt-/råteskader over tid.

1.etasje Bad

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende luftespalte under dørbladet.

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

Kjøkken

1.etasje Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Kjøkkenet har en standard fra 2009 da det ble skiftet.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Registrert noe foliering/maling som har løsnet på kjøleskapsdør.

Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av anlegget har en eldre standard.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Med hensyn til alder kan det plutselig oppstå skader på vannrør i boligen.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast og soilrør. Deler av røropplegg er skiftet ved oppussing av abderommet.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre soilrør har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det må medregnes at soilrør må skiftes med tiden.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen nedtrekksluke i stue og på det minste soverommet. Nedtrekksluke på kjøkkenet er delvis bak foring/kjøkkenskap.

Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Manglende utlufting medfører til dårlig luftkvalitet som kan medføre til helseplager, sant fare for fukt og muggdannelse.

Andre installasjoner, TG2

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue. Montert i 2010 iflg eiere.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Levetiden anses som utløpt, samt at det ikke er utført service i senere tid.

Tiltak: Resterende levetid på varmepumpen er derfor usikkert. Utføre service på varmepumpen.

Elektrisk anlegg, TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i gang. 40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/4*16A/4*10A med automatsikringer.

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

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

Kommentar: Ukjent

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

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

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

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

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

Kommentar: Siden det ikke finnes dokumentasjon anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er ukjent. Utvendige vannledninger er ukjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Disse er fra 1976. Det er utført varmekabel på vannledning, dette er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

vannledninger. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke nøyaktig tilstand på røropplegget.

Forhold som har fått TG3:

Dører, TG3

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass. Balkongdører med koblet glass og 2-lags isolerglass med brystning. Eldre boddør til krypkjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør mot øst fremstår i svært dårlig stand med omfattende råteskader. De øvrige balkongdørene er modne for å skiftes pga alder og tilstand. Manglende beslagsløsning og tetting under balkongdør mot nord. Råteskader på dør til krypkjeller. Tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Slike fuktskader kan medføre til at det blir fuktinnsig i konstruksjonen over tid. Skifte ytterdøren og skyvedørene siden disse er av eldre dato. Utføre god tetting og beslagsløsning under dører ved montering Eldre dører har et høyere energitap og dårligere tetthet enn dagens dører. Dkifte dør til krypkjelleren.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper, TG3

Det er betongtrapp til terrassedør til baderom. Samt at det er betongtrapp i terrenget mot nord og opp til betongterasse mot øst. Enkel tretrapp opp til terrasse mot nord.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik: Det mangler rekkverk/håndløpere i trappene. BEtongtrappene har en eldre standard med behov for vedlikehold og utbedringer. Tretrapp fremstår i svært dårlig stand og anbefales derfor å rives Det må da oppføres en trapp med rekkverk. Tiltak: Montere rekkverk/håndløpere i trapper med hensyn til sikkerhet. Utføre vedlikehold og utbedringer av betongtrappene. Bygge ny trapp opp til terrassen mot nord.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Betongterasse ved inngangen til boligen og mot øst. Mot øst er det utført mindre granittsteiner i oppbygningen. Rekkverk i trekonstruksjon ved inngang og smijernsrekkverk mot øst. Terrasse oppført i trekonstruksjon mot nord. Oppført med trepilarer på betongfundamenter. Rekkverk av trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert fukt-råteskader på rekkverk ved inngangen. Smijernsrekkverk er utført med 70cm høyde. og lysåpninger og 10cm. Områder med rustangrep på smijernsrekkverk. Registrert skjevheter i terrassen mot nord, samt bjelkelaget er underdimensjonert med hensyn til spennvidde. Generelt behov for vedlikehold av terrassebord og rekkverk. Rekkverkshøyde på 90cm. Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Alle terrassen har behov

for vedlikehold og utbedringer. Utføre oppretting av terrasse mot nord og utføre vedlikehold av trekonstruksjonen slik at levetiden blir bevart. Utføre lokale utbedringer på smijernsrekkverk. Skifte alt av trekonstruksjon på rekkverk på terrasse ved inngangsparti.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje og på gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

5992865

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Varmepumpe i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 25 966

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 722 732

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 890 929

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, festeavgift 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 166, bruksnummer 11, festenummer 38 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/166/11/38:

21.03.1964 - Dokumentnr: 823 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES

UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

21.03.1964 - Dokumentnr: 823 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 140

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: LANDBRUKSBANKEN

21.03.1964 - Dokumentnr: 823 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert, 22.05.1967.

Enebolig: Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Lovlighet. Det var opprinnelig bad, matkjeller og vaskerom mot øst i boligen. Disse har blitt slått sammen til et stort baderom. Endring av matbod til bad krever bruksendring. Tidligere spiserom er slått sammen med kjøkkenet.

Garasje: Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Garasjen er ikke godkjent med kjeller siden dette aldri ble byggemeldt. Dagens bruk av kjeller som oppholdsrom er derfor ikke godkjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom ikke er omsøkt endret fra bad/ matkjeller og vaskerom. Tidligere spiserom er slått sammen med kjøkken. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.1967.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Id G-KPLAN. Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Plantype Kommuneplanens arealdel. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 04.03.2024. Delareal 1 586 kvm. Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Områdenavn: BA56

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (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))

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (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 63 850

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 500,-, markedspakke kr 15 900, garantipremie kr 1 500,- og søk eiendomsregister kr 1 450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 394,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunal informasjon og tgl avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler bistås av

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker

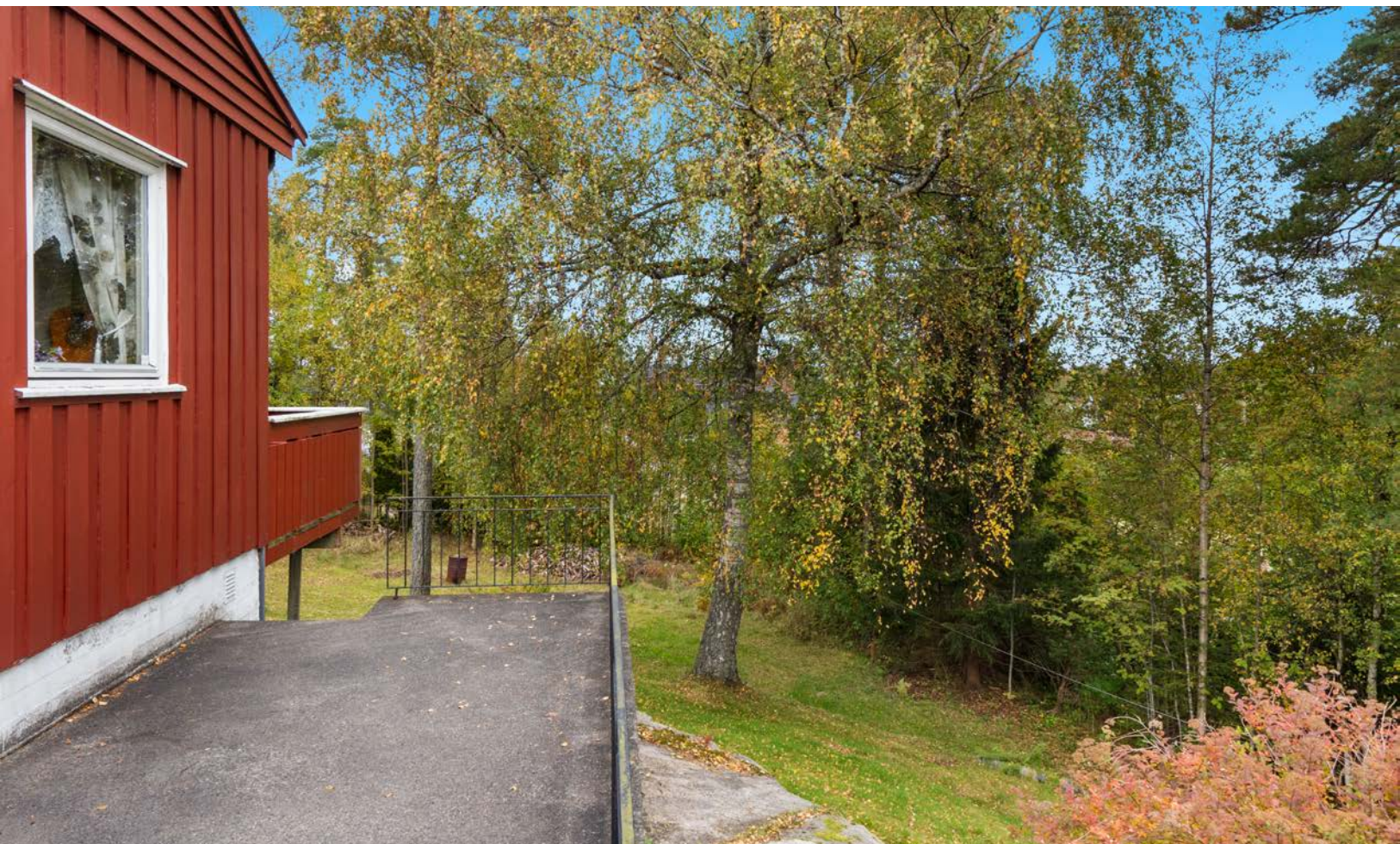
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

10.10.2025





























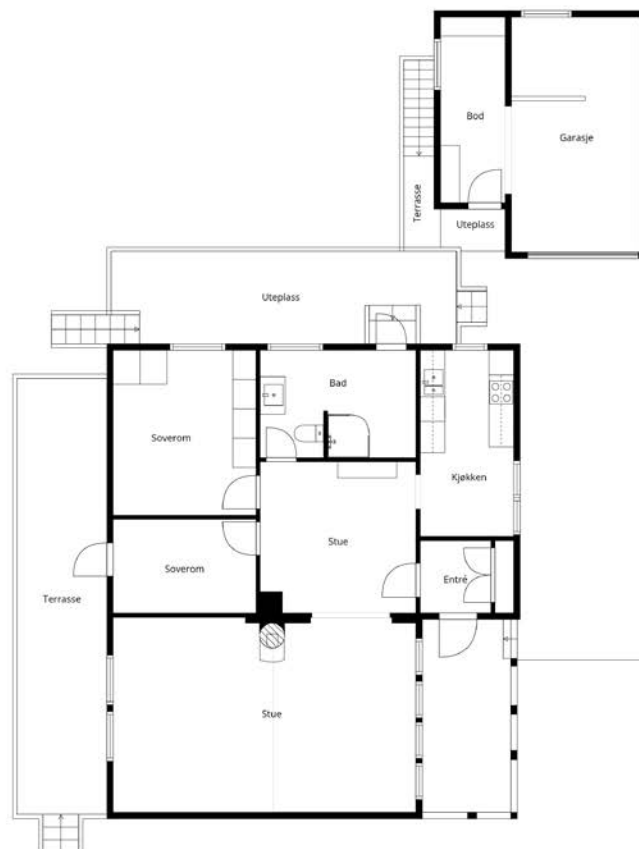


FOTO
etetera

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Garasje



Bueveien 4, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 166, bnr. 11, fnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 19972-1893

Referansenummer: MT3243

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



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

Eldre enebolig på et plan beliggende på Rishaughøgda i Halden kommune.

Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse, støttemur, gressplen, hekk og busker.

Utvendig er det skiftet taktekket i 2011.

Forøvrigt innehar utvendig fasader en eldre standard med behov for vedlikehold og påkostninger.

Innvendig er kjøkkeninnredning fra 2009 og baderommet oppusset i 2015.

Samt at det er utført oppussing av gang og stue i 2015.

Boligen har i dag behov for oppussing av de fleste rommene i boligen.

Frittstående enkel garasje mot øst.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det er utført snøfangere på taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med kobletgass og 2-lags glass.

De fleste vinduene er av eldre dato. Det nyeste er på baderommet fra 2015.

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdører med koblet glass og 2-lags isolerglass med brystning.

Eldre boddør til krypkjeller.

Betongterasse ved inngangen til boligen og mot øst.

Mot øst er det utført mindre granittsteiner i oppbygningen.

Rekkverk i trekonstruksjon ved inngang og smijernsrekkverk mot øst.

Terrasse oppført i trekonstruksjon mot nord.

Oppført med trepilarer på betongfundamenter.

Rekkverk av trekonstruksjon.

Det er betongtrapp til terrassedør til baderom.

Samt at det er betongtrapp i terrenget mot nord og opp til betongterasse mot øst.

Enkel tretrapp opp til terrasse mot nord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Oppusset stue og gang i 2015

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe og sotluke plassert i kjeller.

Elementpis plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Faste skaper fra byggeåret på soverom og vindfang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert

toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er safety bag løsning på toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Hulltaking er foretatt i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap.

Kjøkkenet har en standard fra 2009 da det ble skiftet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/4*16A/4*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i gang.

Brannslukningsapparat i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur av plasstøpt betong.

Tomten har skrående terreng mot øst og nord.

Utvendige avløpsrør er ukjent.

Utvendige vannledninger er ukjent.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det var opprinnelig bad, matkjeller og vaskerom mot øst i boligen.

Disse har blitt slått sammen til et stort baderom.

Endring av matbod til bad krever bruksendring.

Tidligere spiserom er slått sammen med kjøkkenet.

Garasje

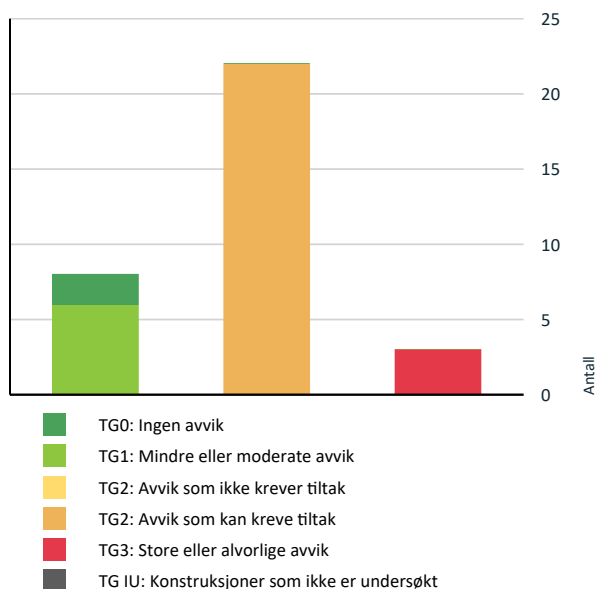
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasjen er ikke godkjent med kjeller siden dette aldri ble byggemeldt.

Dagens bruk av kjeller som oppholdsrom er derfor ikke godkjent.

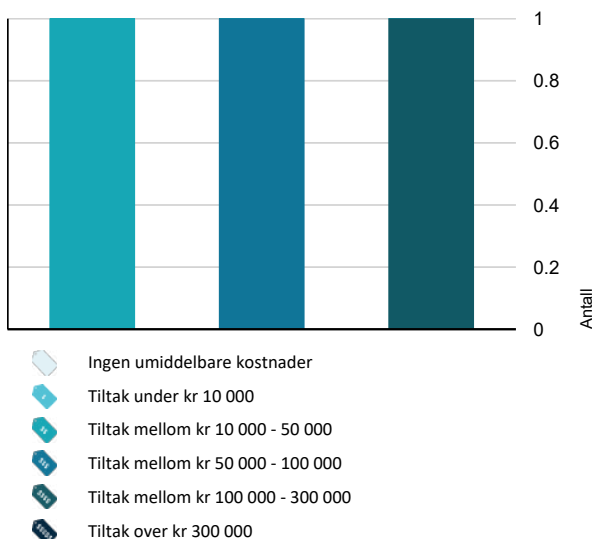
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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
1966

Standard

Det er oppusset noen rom i boligen i 2015.
Men boligen har en generell eldre standard.

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold og utbedringer spesielt gjelder dette utvendig.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg veranda	Ukjent når veranda er tilbygd siden det ikke er oppgitt dato på dokumenter.
-----------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er utført stålplater 2011.

Ut i fra besiktningen fra takfoten er disse stålplatene skrudd direkte ovenpå eksisterende takpapp.
Det er derfor ikke utført noe nytt undertak under disse stålplatene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Undertakene har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktet bør holdes under jevnlig oppsikt.

Oppstår det områder med fuktinnsig på loft må det gjøres tiltak.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Det er utført snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag har en alder standard.
Disse ble ikke skiftet når taktekket ble skiftet, kun toppbord beslag som ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner, nedløp og beslag på boligen har en eldre standard med behov for utksiftninger.
Påkostninger må derfor medregnes med tiden.



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Utvendig er det områder med tørkesprekker og råteskader på trekledning.

Trekledning er i en slik tilstand at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

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

Pga tilstanden og alderen til trekledning må det forventes å skifte trekledningen på hele boligen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon oppført med tresperrer og bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tegn til at det tidligere har vært noe fuktinnslag ved gjennomføringer.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet fremstår i forventet stand med hensyn til alder.
Det anbefales å holde slike loft under jevnlig kontroll.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med kobletgass og 2-lags glass.
De fleste vinduene er av eldre dato. Det nyeste er på baderommet fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

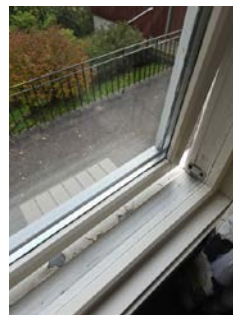
Vinduene har en alder som tilsier at dem er modne for utskiftning.
Registrert vinduer med fukt-/råtskader.

Konsekvens/tiltak

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

Alle de eldre vinduene i boligen har behov for å skiftes.
Påkostninger må derfor medregnes.

Slike eldre vinduer har en dårligere isoleringsverdi, samt at det ofte er utettheter ved vindtettingen rundt vinduene.



! TG 3 Dører

Isolert ytterdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdører med koblet glass og 2-lags isolerglass med brystning.
Eldre boddør til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råtskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør mot øst fremstår i svært dårlig stand med omfattende råtskader.
De øvrige balkongdørene er modne for å skiftes pga alder og tilstand.

Manglende beslagsløsning og tetting under balkongdør mot nord.

Råtskader på dør til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Slike fuktskader kan medføre til at det blir fuktinnslag i konstruksjonen over tid.

Skifte ytterdøren og skyvedørene siden disse er av eldre dato.
Utføre god tetting og beslagsløsning under dører ved montering

Eldre dører har et høyere energitap og dårligere tetthet enn dagens dører.

Dkifte dør til krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterasse ved inngangen til boligen og mot øst.
Mot øst er det utført mindre granittsteiner i oppbygningen.
Rekkverk i trekonstruksjon ved inngang og smijersrekkverk mot øst.

Terrasse oppført i trekonstruksjon mot nord.
Oppført med trepilarer på betongfundamenter.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert fukt-råtesaker på rekkverk ved inngangen.

Smijersrekkverk er utført med 70cm høyde, og lysåpninger og 10cm.
Områder med rustangrep på smijersrekkverk.

Registrert skjevheter i terrassen mot nord, samt bjelkelaget er underdimensjonert med hensyn til spennvidde.
Generelt behov for vedlikehold av terrassebord og rekkverk.
Rekkverkshøyde på 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Alle terrassen har behov for vedlikehold og utbedringer.
Utføre oppretting av terrasse mot nord og utføre vedlikehold av trekonstruksjonen slik at levetiden blir bevart.

Utføre lokale utbedringer på smijersrekkverk.
Skifte alt av trekonstruksjon på rekkverk på terrasse ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapp til terrassedør til baderom.
Samt at det er betongtrapp i terrenget mot nord og opp til betongterasse mot øst.

Enkel tretrapp opp til terrasse mot nord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk/håndløpere i trappene.

BEtongtrappene har en eldre standard med behov for vedlikehold og utbedringer.

Tretrapp fremstår i svært dårlig stand og anbefales derfor å rives. Det må da oppføres en trapp med rekkverk.

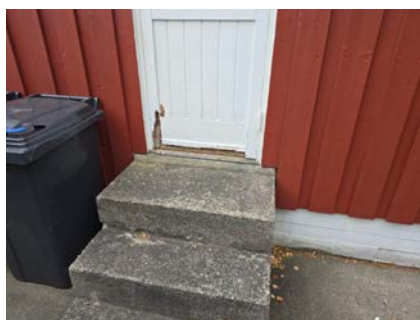
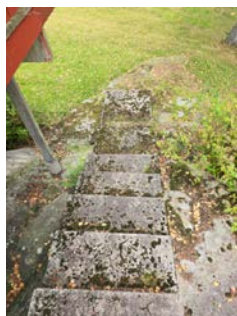
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk/håndløpere i trapper med hensyn til sikkerhet. Utføre vedlikehold og utbedringer av betongtrappene.

Bygge ny trapp opp til terrassen mot nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



GULV: Vinyl, teppe

VEGG: Panelplater, trepanel og miljøstripe.

TAK: Himlingsplater, trepanel, malte slette tak.

Oppusset stue og gang i 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Listverk er for lite rundt dør på soverom.

Dekker derfor glipper etter tidligere listverk.

Pga tidligere røyking i boligen er det behov for overflate oppussing av rommene som ble oppusset i 2015.

De rommene som ikke ble oppusset i 2015 innehar en enkel eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen har behov for oppussing og oppgraderinger.

Påkostninger må derfor medregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Det er målt 10mm retningsavvik i stue og 12mm på kjøkken.

Noe mindre på øvrige rom.

Anses ikke som vesentlig skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen opp til isolasjon i etasjeskille på delen lengst mot sør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre stubbloft med hensyn til vindtetting mot isolasjonen.

Dette vil forbedre i forhold til trekk og de isolerende egenskapene til isolasjonen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og sotluke plassert i kjeller.
Elementpeis plassert i stue.

Røykrør er kun vurdert med hensyn til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke har behov for å tømmes for aske.

Med hensyn til alder på pipen må det med tiden medregnes å montere stålrør i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tømme sotluken for aske.

Det bør gjøres undersøkelser av pipen med kamera for å avdekke tilstanden, slik at det kan gjøres en vurdering på om det bør monteres stålrør i pipen.



! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe tilsig av fuktighet i krypkjeller.

Viktig at det er god utlufting av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold krypkjeller under jevnlig oppsikt.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skiftet i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dør til hovedsoverom går i anslaget.

Bruksslitasje og merker på dørblad til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dør som går i anslaget.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av badet.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Faste skaper fra byggeåret på soverom og vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppussing av boligen er skapene modne for å fjernes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er områder i fallsonen til dusj hvor det ikke er målt lokalt fall.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket i dusjsonen.

Det er registrert sprekker i flis i området ved balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er muligheter for å skifte skadet fliser lokalt, men det må da samtidig kontrolleres om det er skader på underliggende membran.

Siden det ikke er utført fallforhold i dusjsonen kan det ikke dusjes direkte på gulv/fliser.

Det må derfor alltid være dusjkabinett med direkte avløp.

Ved oppussing av baderommet må fallforholdet utføres iht forskriftene.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Samt at det er usikkerhet om det har oppstått sprekker i membran der hvor fliser har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent opplysninger om mulig.

Det anbefales at det blir fjernet sprukket fliser og utført nærmere undersøkelser på dette området.

Skader på membran kan medføre til fukt-/råteskader over tid.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er safety bag løsning på toalett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende luftespalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill. Hulltaking er foretatt i gang.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Kjøkkenet har en standard fra 2009 da det ble skiftet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe foliering/maling som har løsnet på kjøleskapsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

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

Med hensyn til alder kan det plutselig oppstå skader på vannrør i boligen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

Deler av røropplegg er skiftet ved oppussing av abderommet.

Vurdering av avvik:

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

Eldre soilrør har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må medregnes at soilrør må skiftes med tiden.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

Ingen nedtrekksluke i stue og på det minste soverommet.

Nedtrekksluke på kjøkkenet er delvis bak foring/kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende utlufting medfører til dårlig luftkvalitet som kan medføre til helseplager, samt fare for fukt og muggdannelse.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

Montert i 2010 iflg eiere.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden anses som utløpt, samt at det ikke er utført service i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Resterende levetid på varmepumpen er derfor usikkert.

Utføre service på varmepumpen.

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 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 9 fordelingskurser på 20A/4*16A/4*10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon anbefales det å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget**

Generell kommentar

Ødelagt deksel på stikkontakt over komfyr på kjøkkenet.

🔧 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i gang.
Brannslukningsapparat i gang.

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 røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

🔧 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av plassenbetong.

🔧 TG 0 Terrengforhold

Tomten har skrående terreng mot øst og nord.

🔧 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er ukjent.
Utvendige vannledninger er ukjent.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse er fra 1976.

Det er utført varmekabel på vannledning, dette er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å utføre kamerainspeksjon for å avdekke nøyaktig tilstand på røropplegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Standard

Garasjen har en eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasje oppført på fjellgrunn.

Støpt betonggulv og grunnmur av lettklinkerblokker med pussede overflater.

Støt dekke mellom garasje og kjeller.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

Saltak utvendig tekket med takpapp.

Takrenner og nedløp av stål.

Dører i trekonstruksjon og trevinduer med 2-lags isolerglass.

Oppført leddport med portåpner.

Eldre tretrapp og platting mot nord/øst.

Garasjen har en eldre standard.

Det er registrert områder med råteskader på trekledning.

Vinduer og dører har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Må medregnes vedlikehold og påkostninger.

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

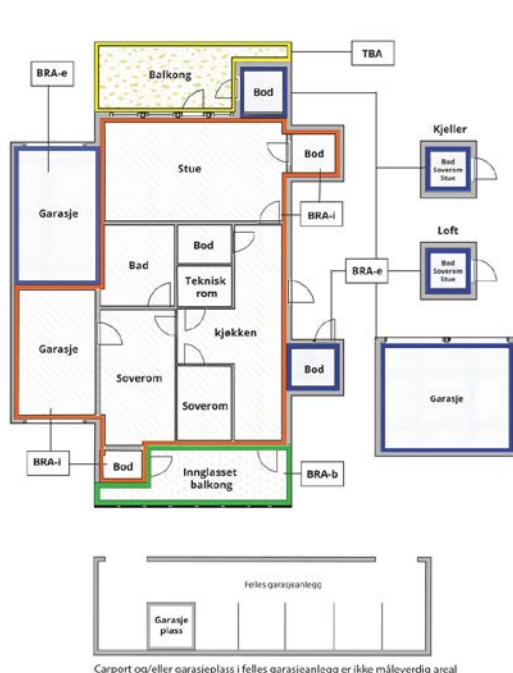
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	92			92	59
SUM	92				59
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det var opprinnelig bad, matkjeller og vaskerom mot øst i boligen.
Disse har blitt slått sammen til et stort baderom.
Endring av matbod til bad krever bruksendring.

Tidligere spiserom er slått sammen med kjøkkenet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		26		26	
Kjeller		15		15	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod, garasje	
Kjeller		Gang, stue	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasjen er ikke godkjent med kjeller siden dette aldri ble byggemeldt.
Dagens bruk av kjeller som oppholdsrom er derfor ikke godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	0
Garasje	13	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Nina Pettersen Asbjørnsen	Kunde
	Ronny Asbjørnsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	166	11	38	0	1586.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Bueveien 4					01.10.2029		
Hjemmelshaver							
Asbjørnsen Nina Pettersen, Asbjørnsen Ronny							
Kommentar							
Festekontrakten er ikke fremlagt. Opprinnelig kontrakt utløp i 2013.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bueveien 4 ligger plassert på Rishaughøgda i Halden kommune.
Området består av etablert boligbebyggelse.
Utsikt mot nærområdet. Normale solforhold på eiendommen.
Kort gangvei til både barne- og ungdomsskole, Fredriksten festning og turområder.
2,5km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg. Nåværende

Om tomten

Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse, støttemur, gressplen, hekk og busker.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen private avtaler på eiendommen som ikke er tinglyst iflg eier.

1964/823-3/2 URÅDIGHET
21.03.1964 GJELDER FESTE
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

1964/823-5/2 URÅDIGHET
21.03.1964 GJELDER FESTE
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	5992865			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger - 1965	03.05.1965		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1978	01.09.1978		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger - veranda			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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/MT3243>

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 Halden AS Storgt. 10, 1771 Halden Org.nr. 985 485 925	Oppdragsnr.	1101250151
Adresse	BUEU		
Postnr.	1769	Sted	HALDEN
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2025			
Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År Mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? FREUTIND			
Polise/avtalenr. 5992865			
Selger 1 Fornavn		ROWAN	
Etternavn		ASBJØRNSEN	
Selger 2 Fornavn		WIVA	
Etternavn		ASBJØRNSEN	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2025 FLISLAGT + INNREDNING
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse VET IKKE
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse RØDMEYER
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse VET IKKE
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

Aktiv Halben AS
Storg. 10, 1971 Halden
Orginal 002 482 022

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse CATASJE BRAVO. FØRSIKRINGSKASSE
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25/9-25

Sted AA LØEN

Signatur selger 1:

Nina Pettersen Asbjørnsen

Signatur selger 2:

Ronny Asbjørnsen

Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 24. september 2025 15:12
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250151 (gjelder saksnummer 5488870)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Åse Synnøve Asbjørnsen
Anleggsadresse: Bueveien 4, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992903447070

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

24. september 2025 kl. 08:54 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Dagbok nr. 823 1964. 21/3
Halden Sørenskriverembete

Stempel kr. 25,-

FESTEKONTRAKT

Undertegnede doktor Asbj. Brække f. 4.4. 1892, som eier av eien-
dommen Rishaughøgda gnr. 27 bnr. 11 i Idd bortfester herved tomt
nr. 29 til Asbj. Brække 1. 4/2-35

Tomten er målt opp ved kartforretning av 4/6-13 og utgjør
1562 m2. Målebrev inneholdende beskrivelse og bilagt med kart
av tomten er vedlagt festekontrakten som er utstedt i 3 eksemplarer.
Forøvrig gjelder følgende vilkår for festet:

1. Festetiden er 49 år regnet fra festekontraktens undertegning og med rett til fornyelse på de vilkår som bestemmes av grunneieren etter de til enhver tid gjeldende regler.
2. Ved takst er festeavgiften fastsatt til kr. 140 pr. år.
Festeavgiften innbetales hver 1. januar og 1. juli
første gang Januar 1964.
Festeavgiften kan tas opp til revisjon hvert 10. år.
Adgang til revisjon inntreffer første gang Januar 1974.
3. For festeavgiften har grunneieren l. prioritets panterett i feste-
retten og de på tomten stående bygninger, og i tilfelle brann-
eller krigsskade i bygningenes assurancesum eller krigsskade-
erstatning.
Grunneieren er pliktig til å vike prioritet til fordel for faste
lån i Hypotekbanken, Småbruk- og Bustadbanken, Husbanken, Spare-
banker eller av loven godkjente Kredittforeninger, dog innenfor
den lånegrense som Hypotekbanken til enhver tid holder.
Likeledes viker grunneieren prioritet for forfalne ubetalte renter
og avdragsterminer på lån som ovenfor nevnt. Hvis avgiften ikke
betales i rett tid, har grunneieren rett til uten lovmål og dom
og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten og bygninger
til auksjon.
4. Festeren betaler i festetiden alle faste avgifter som måtte ved-
komme den festede grunn med bebyggelse og bærer alle byrder og
utgifter som har sitt utspring i tomtens utskillelse (kart- og
takstforretning) eller bebyggelse, som vei, vann og kloakkanlegg.

-2-

Ved alle fremtidige krav fra det offentliges side i den tid festeren leier grunnen, vedrørende utvidelse av vei, vann eller kloaknett, må festeren selv bære alle de på det av ham leiede grunnstykke fallende omkostninger.

5. Festeren har ikke rett til å feste bort deler av grunnstykket til andre. Dog har han lov til å overdra sin festerett samlet. Eventuell ny fester skal godkjennes av eieren.
6. På tomten kan bare oppføres ett våningshus, med mindre grunneieren unntaksvis gir tillatelse til ytterligere bebyggelse. Tegninger og byggets plassering på tomten må godkjennes av grunneieren. Dette gjelder også senere endringer, ny- og tilbygg. Forøvrig vises til vedtekter for byggefeltet - fastsatt av Idd bygningsråd - §§ 1, 2, 3 og 8.
7. Såfremt bygningen ikke er påbegynt innen 2 år etter festekontraktens undertegning ansees festet for brutt og grunneieren har rett til å avlyse festekontrakten og kreve inn mulig skyldig avgift.
8. Festeren må selv etter anvisning av grunneieren besørge anlagt nødvendig adkomst til tomten. Ethvert vedlikehold av sådan vei påhviler festeren, og er grunneieren uvedkommende. Grunneieren har rett til å nedlegge alle gamle veier, når tomten har fått adgang til ny vei.
9. Kloakken føres ut til kloaknett.
Over tomten skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til tomtens bebyggelse og beplantning.
Utgiftene ved istandsettelse av tomten etter denslags arbeider påhviler den for hvis regning de utføres. Det samme gjelder senere vedlikehold av sådanne ledninger.
10. Festeren forplikter seg til å oppføre helt på sin bekostning forsvarlig gjerde, der bl.a. på den strekning som vender mot grunneierens øvrige eiendom, skal være slik at enhver inntrengen eller adgang til grunneierens eiendom hindres. Senere gjerdehold er også grunneieren uvedkommende.
Forøvrig vises til § 6 i ovennevnte vedtekter fastsatt av Idd bygningsråd.
11. Festeren erstatter grunneieren verdien av den skog som er på tomten etter skjønn av fylkesskogmester eller herredsskogmester. Utgiftene ved skjønnnet bæres av festeren. Beløpet erlegges samtidig med 1. termin av festeavgiften.

-3-

12. Trær som generer nabos utsikt kan forlanges fjernet eller beskåret etter skjønn av grunneieren.
13. Ethvert husdyrhold er forbudt.
14. Sjøppel, avfall, kompostdynger e.l. må ikke legges slik eller behandles på en sådan måte at det er generende for naboene.
15. Alle bygninger må til enhver tid holdes forsikret for sin verdi og holdes vel vedlike for så vidt det ytre angår.
16. Grunneieren har rett til å dispensere fra foranstående (jfr vedtektenes § 9) bestemmelser.

Idø, den

21/3 1964

~~14. desember 1963~~

Som grunneier:

Som fester:

Asbj. BrækkeTeije Bratthun

in jro.

-4-

Som grunneierens hustru vedtar jeg denne kontrakt.

Asgro Brække
.....

Vi bekrefter at grunneieren doktor Asbj. Brække og hans hustru i vårt nævær har underskrevet denne kontrakt og at de begge er over 21 år.

Asbj. Brække
.....

Asgro Brække
.....

Undertegnede, festeren.....hustru vedtar denne kontrakt.

Rarin Bræthen
.....

Vi bekrefter herved at festeren hustru i vårt nævær har underskrevet denne kontrakt og er over 21 år.

Roy Andreassen
.....

Mildrid Andreassen
.....

Tomten er gitt navnet:.....*Lykkebo*.....

yr jr

Asbjørn Brække
Iddeveien 45
1769 Halden

Vår referanse:
1101250151

Vår saksbehandler:
Geir-Frode Wroldsen

Telefon:
907 78 853

Vår dato:
25.09.2025

**Salg av Bueveien 4, 1769 Halden,
gnr. 166, bnr. 11, fnr. 38 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Åse Synnøve Asbjørnsen (dødsbo).**

Vi har salgoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 16 000 kroner Forfallsdato: 1/10

Neste avtalte regulering: 2029

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): _____

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift ulf: Brekke
Telefonnummer 9011 37 90 E-post asbru@outlook.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 11, Festenr 38	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	305 Hov
Veiadresse:	Bueveien 4, gatenr 1760	Valgkrets:	6 Idd
	1769 Halden	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrund	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lykkebo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.03.1964	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 586,1 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Fester	180656	Asbjørnsen Åse Synnøve	1/1	Død

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/166/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/166/11/3	0,0
			Mottaker	3101/166/11/4	0,0
			Mottaker	3101/166/11/6	0,0
			Mottaker	3101/166/11/7	0,0
			Mottaker	3101/166/11/10	0,0
			Mottaker	3101/166/11/11	0,0
			Mottaker	3101/166/11/13	0,0
			Mottaker	3101/166/11/18	0,0
			Mottaker	3101/166/11/18/1	0,0
			Mottaker	3101/166/11/18/2	0,0
			Mottaker	3101/166/11/19	0,0
			Mottaker	3101/166/11/20	0,0
			Mottaker	3101/166/11/21	0,0
			Mottaker	3101/166/11/25	0,0
			Mottaker	3101/166/11/26	0,0
			Mottaker	3101/166/11/29	0,0
			Mottaker	3101/166/11/29/1	0,0
			Mottaker	3101/166/11/29/2	0,0
			Mottaker	3101/166/11/31	0,0
			Mottaker	3101/166/11/33	0,0
			Mottaker	3101/166/11/37	0,0
			Mottaker	3101/166/11/38	0,0
			Mottaker	3101/166/11/41	0,0
			Mottaker	3101/166/11/49	0,0
			Mottaker	3101/166/11/50	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.10.2022	Berørt	3101/166/11/38	0,0
	Matrikkelført:	18.10.2022	Berørt	3101/166/51	0,0
			Berørt	3101/166/77	0,0
			Berørt	3101/501/245	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.01.2020	Avgiver	3101/166/11	-1 205,3
	Matrikkelført:	16.01.2020	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/166/11/38	0,0
			Berørt	3101/166/11/49	0,0
			Berørt	3101/166/28	0,0
			Berørt	3101/166/43	0,0
			Berørt	3101/166/84	0,0
			Tidligere festegrunn	3001/166/11/17	0,0
			Mottaker	3101/166/110	1 205,3

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3001/166/11/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3001/166/11/17	0,0
			Mottaker	3001/166/11/23	0,0
			Mottaker	3001/166/11/44	0,0
			Mottaker	3001/166/11/45	0,0
			Mottaker	3101/166/11	0,0
			Mottaker	3101/166/11/3	0,0
			Mottaker	3101/166/11/4	0,0
			Mottaker	3101/166/11/6	0,0
			Mottaker	3101/166/11/7	0,0
			Mottaker	3101/166/11/10	0,0
			Mottaker	3101/166/11/11	0,0
			Mottaker	3101/166/11/13	0,0
			Mottaker	3101/166/11/18	0,0
			Mottaker	3101/166/11/18/1	0,0
			Mottaker	3101/166/11/18/2	0,0
			Mottaker	3101/166/11/19	0,0
			Mottaker	3101/166/11/20	0,0
			Mottaker	3101/166/11/21	0,0
			Mottaker	3101/166/11/25	0,0
			Mottaker	3101/166/11/26	0,0
			Mottaker	3101/166/11/29	0,0
			Mottaker	3101/166/11/29/1	0,0
			Mottaker	3101/166/11/29/2	0,0
			Mottaker	3101/166/11/31	0,0
			Mottaker	3101/166/11/33	0,0
			Mottaker	3101/166/11/37	0,0
			Mottaker	3101/166/11/38	0,0
			Mottaker	3101/166/11/41	0,0
			Mottaker	3101/166/11/49	0,0
			Mottaker	3101/166/11/50	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	05.12.2014	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2014	Berørt	3101/166/11/38	0,0
			Berørt	3101/166/44	0,0
			Berørt	3101/166/84	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bueveien 4	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145109248			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145109221			Antall etasjer:		

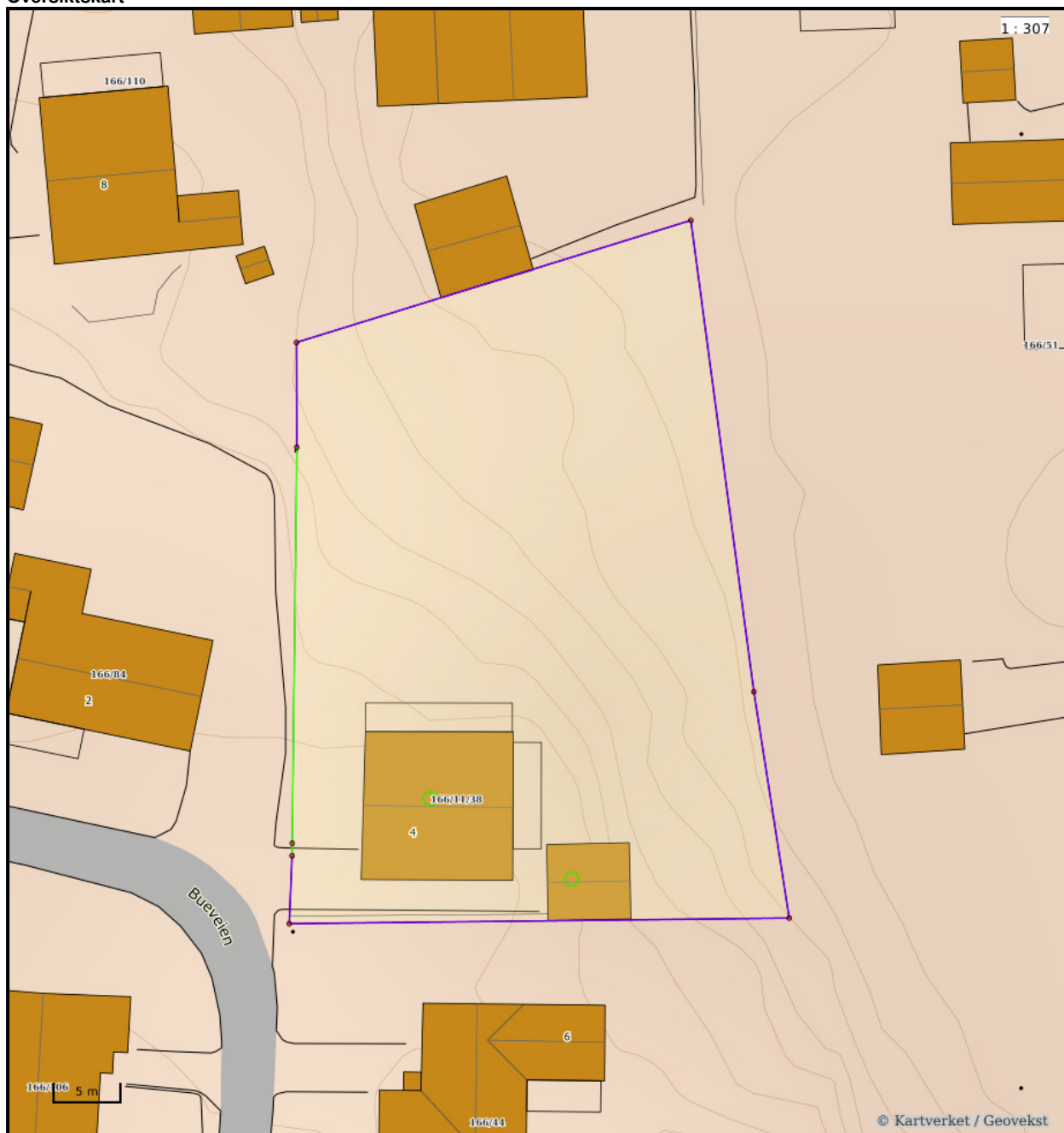
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

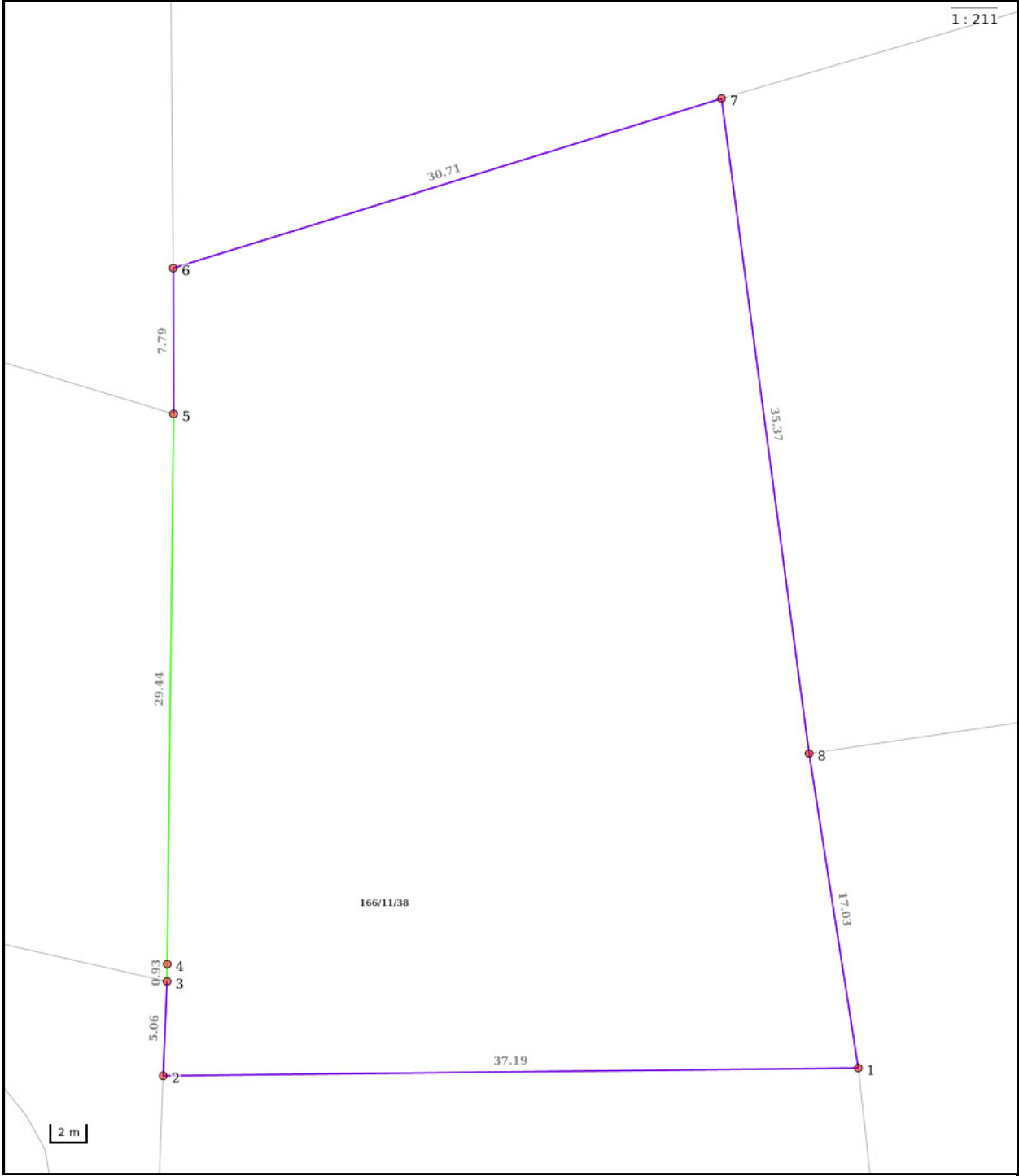
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 586,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 432,57	637 682,37	37,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 428,81	637 645,37	5,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 554 433,86	637 645,13	0,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 554 434,79	637 645,06	29,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 554 464,14	637 642,75	7,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 554 471,90	637 642,03	30,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 554 483,58	637 670,43	35,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 554 449,09	637 678,25	17,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør

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

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	11	Festenr.	38	Seksjonsnr.	
Adresse	Bueveien 4, 1769 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.

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.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	LYKKEBO	Beregnet areal	1586.1
Etablert dato	21.03.1964	Historisk oppgitt areal	1562
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	166/11, 166/11/3, 166/11/4, 166/11/6, 166/11/7, 166/11/10, 166/11/11, 166/11/13, 166/11/18, 166/11/18/1, 166/11/18/2, 166/11/19, 166/11/20, 166/11/21, 166/11/25, 166/11/26, 166/11/29, 166/11/29/1, 166/11/29/2, 166/11/31, 166/11/33, 166/11/37, 166/11/38, 166/11/41, 166/11/49, 166/11/50
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.10.2022 18.10.2022			166/11/38, 166/51, 166/77, 501/245
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	16.01.2020 16.01.2020	J 192/19 Eph 19/6279	Tinglyst 22.01.2020	166/11 (-1205,3), 166/110 (1205,3), 3001-166/11/17 (Tidligere festegrunn) 3001-Mnrmangler, 166/11/38, 166/11/49, 166/28, 166/43, 166/84
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3001-166/11/14, 3001-166/11/17, 3001-166/11/23, 3001-166/11/44, 3001-166/11/45, 166/11, 166/11/3, 166/11/4, 166/11/6, 166/11/7, 166/11/10, 166/11/11, 166/11/13, 166/11/18, 166/11/18/1, 166/11/18/2, 166/11/19, 166/11/20, 166/11/21, 166/11/25, 166/11/26, 166/11/29, 166/11/29/1, 166/11/29/2, 166/11/31, 166/11/33, 166/11/37, 166/11/38, 166/11/41, 166/11/49, 166/11/50
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.12.2014 05.12.2014			0101-Mnrmangler, 166/11/38, 166/44, 166/84

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6554439	637655	0	Ja	1586.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASBJØRNSSEN ÅSE SYNNØVE F180656*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
BRÆKKE ASBJØRN F221152*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	IDDEVEIEN 45 1769 1769 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bueveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1769 HALDEN	Kirkesogn	02020601 Idd
Grunnkrets	305 Hov	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	6 Idd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145109248		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145109221		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145109248: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bueveien 4	H0101	166/11/38	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 145109221: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	166/11/38	-	-	-	-	-



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	11	Festenr.	38	Seksjonsnr.	
Adresse	Bueveien 4, 1769 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	10 085,12 kr
Eiendomsskatt	4 700,98 kr
Feiing	490,88 kr
Renovasjon	4 399,27 kr
Vann	7 842,99 kr
Sum	27 519,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1523000 prom	3.00	1/1	0 %	4 569,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	26.84	1/1	0 %	4 294,56 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	43.72	1/1	0 %	6 995,68 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	25 966,46 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-166/11/38, Bueveien 4, 1769 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	15.09.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	15.09.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

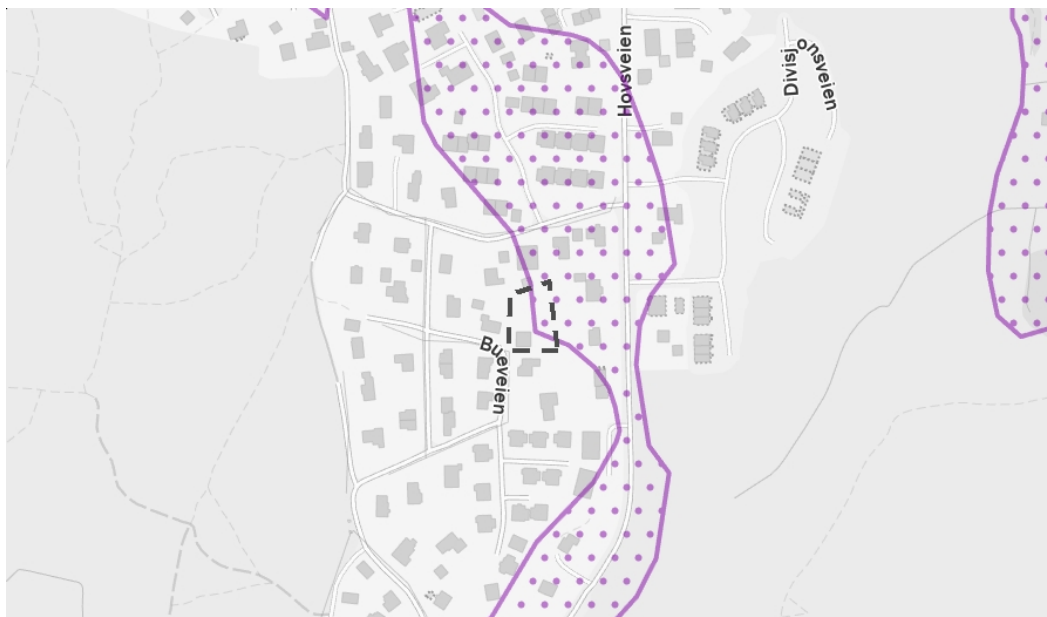
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.57 km
Flomfaresoner	15.09.2025	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	15.09.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.09.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.21 km
Skredfaresoner	15.09.2025	Ikke funnet	96.1 km
Stormflo	01.09.2025	Ikke funnet	0.99 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.71 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 15.09.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

15.09.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet

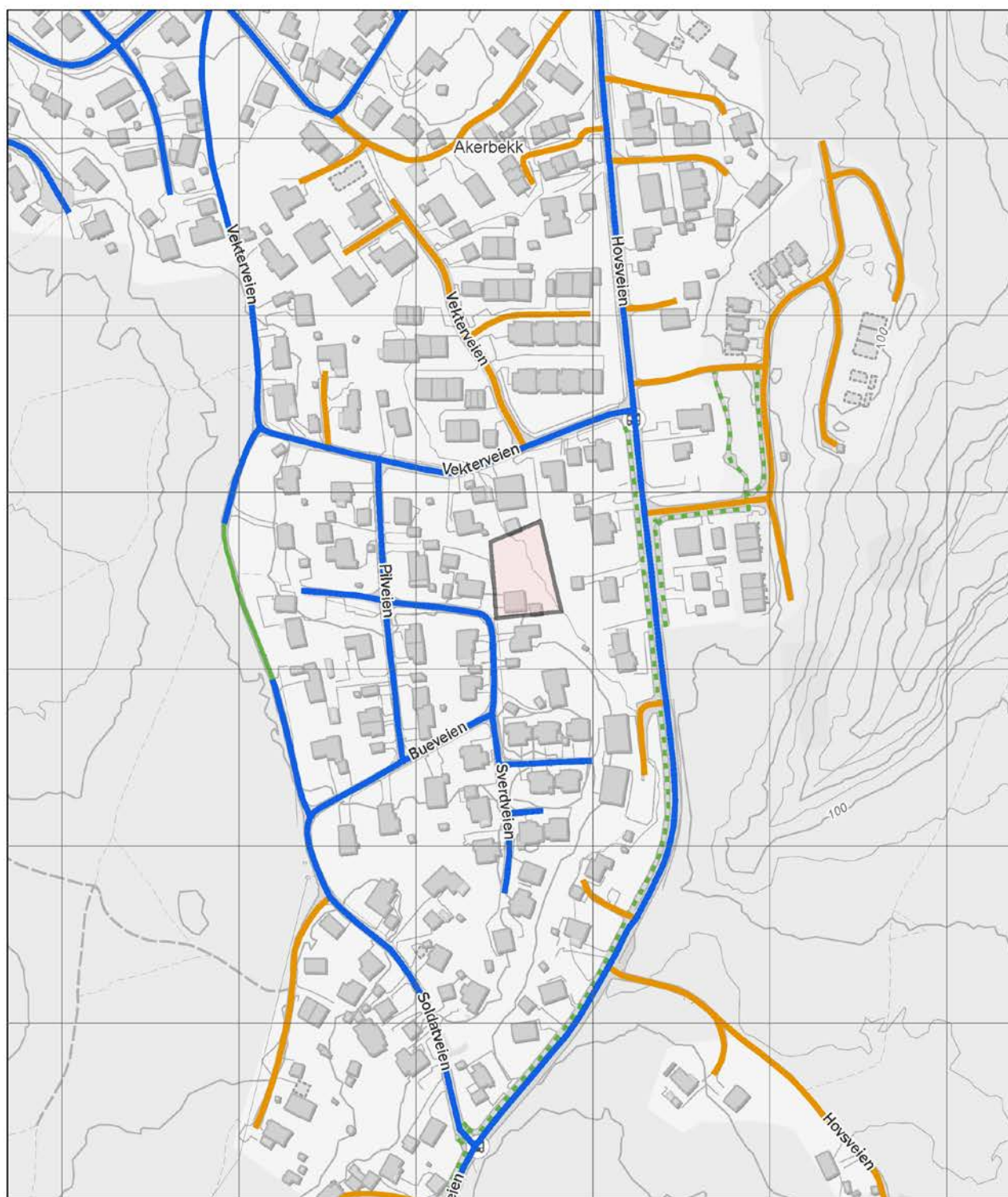


Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	11	Festenr.	38	Seksjonsnr.	
Adresse	Bueveien 4, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	1 586 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA56	



Halden kommune

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

Utskriftsdato:
24.09.2025

Reguleringsplan

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	11	Festenr.	38	Seksjonsnr.	
Adresse:	Bueveien 4, 1769 HALDEN								

Informasjon om reguleringsplan:

For denne eiendommen er det ikke reguleringsplan, derfor er det ikke produsert reguleringsplankart på produktet K30011350 Planer med bestemmelser.

Når det ikke er reguleringsplan så er det kommuneplan eller sentrumsplan med bestemmelser som gjelder for denne eiendommen.



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.



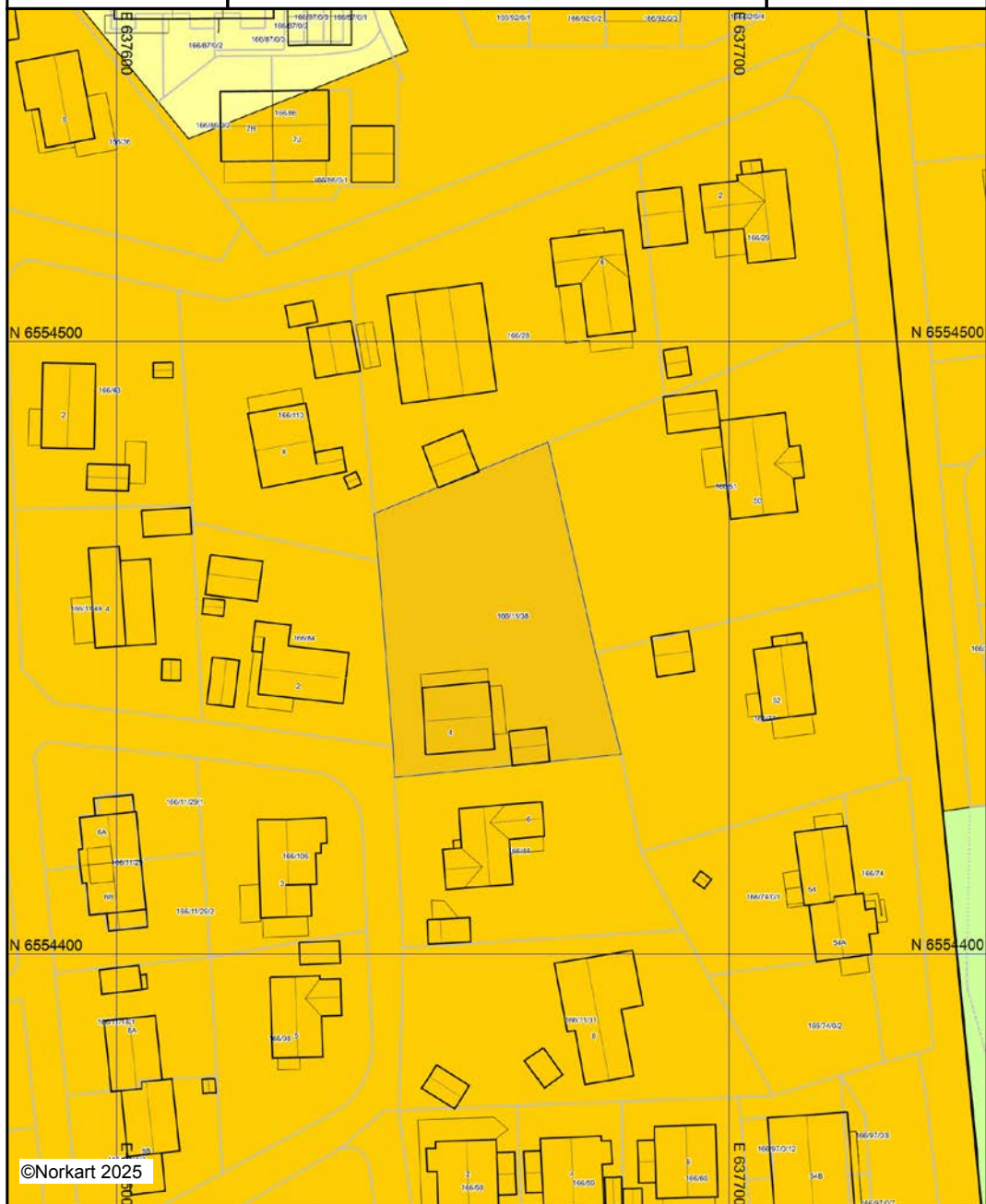
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/11/38
Adresse: Bueveien 4
Utskriftsdato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

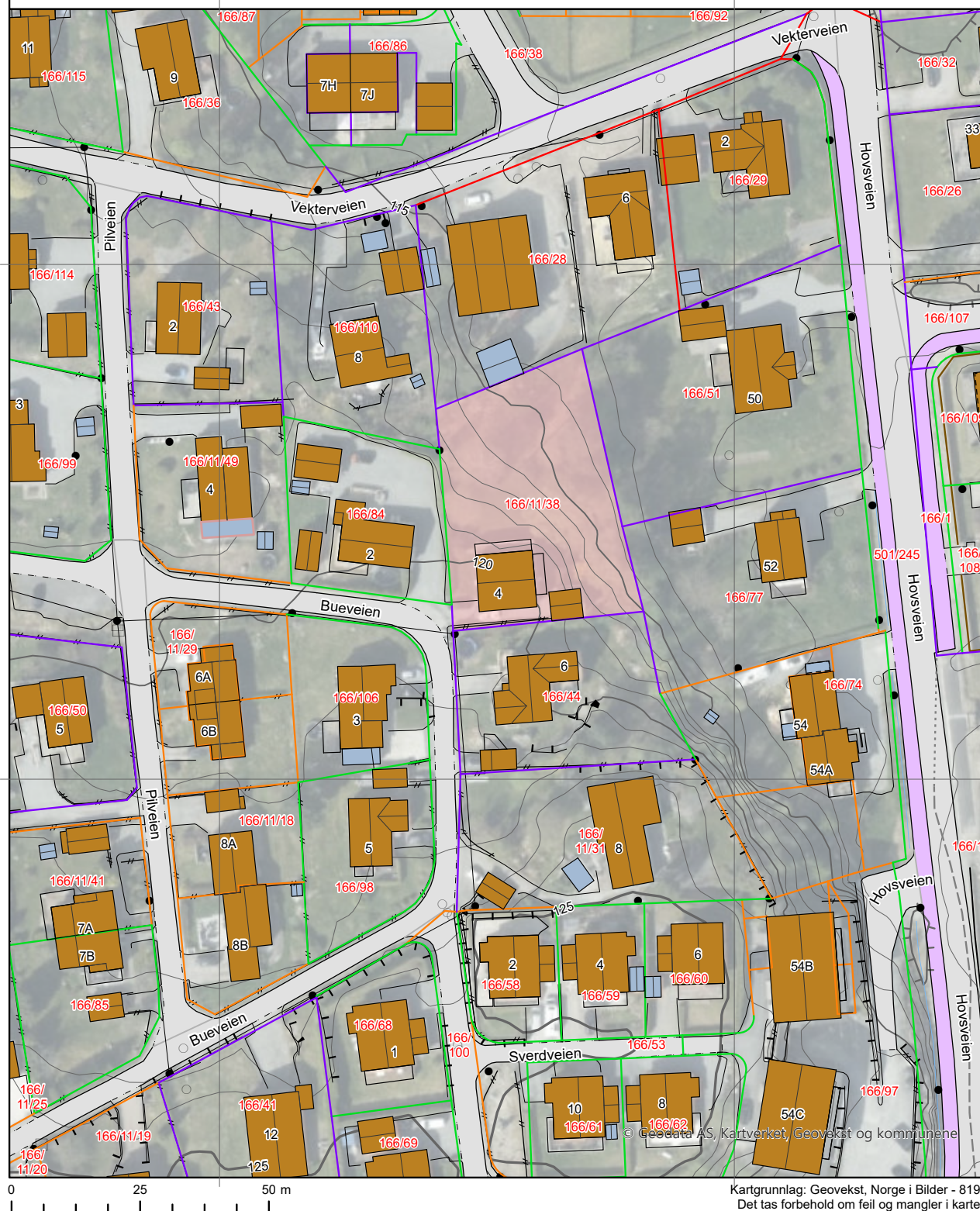
Bygninger

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

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/166/11/38/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
— Mindre nøyaktig - - - Vegkant
— Lite nøyaktig - - - - - Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss - - - - - Teigdelelinje
— Omtvistet grense - - - - - Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 24.9.2025



Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/166/11/38/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	11	Festenr.	38	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	----	-------------	--

BruksenhetId 237902790

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145109248

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Bueveien 4, 1769 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisinnatts	Jøtul AS	Jøtul Peisinnatts

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.09.2021	Tilsyn	17.09.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237902790

BruksenhetId 237902867

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145109221

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

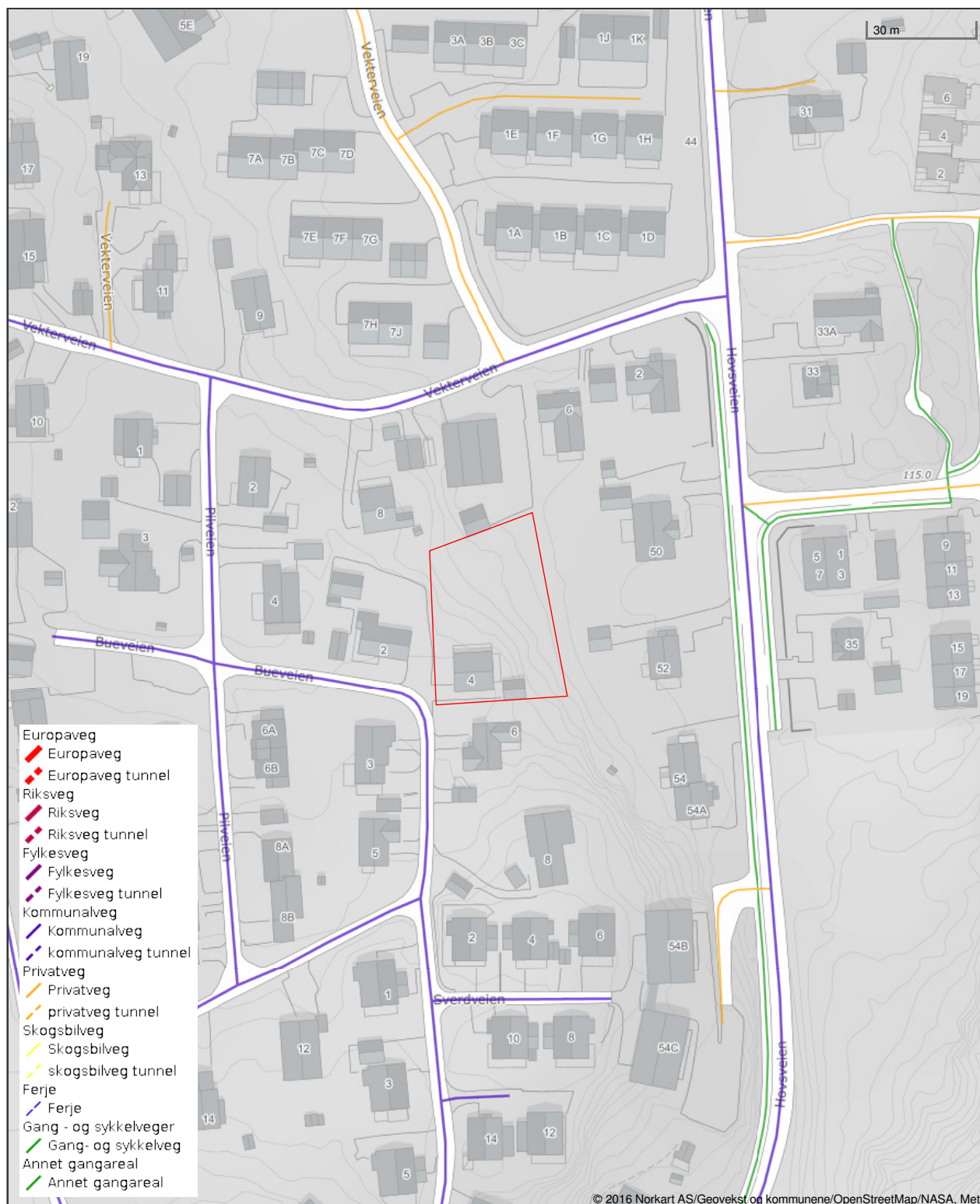
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237902867.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 166/11/38/



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.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Tomt nr 29 av Rishaugen G Nr 166/ 11
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig i tre
Byggherre	Terje Bråthen
Byggemelder	Arkitekt Heegaard
Ansvarshavende	Henry Ericson

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

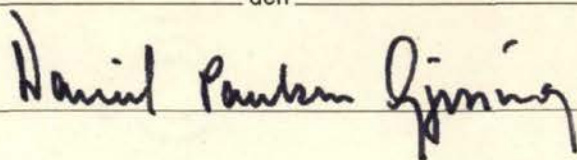
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

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

Halden

22/5 67

den



Ferdigmelding.

Halden Bying. J.nr. 55/67

I gården tomt nr. 29 av Rishaug, Eier Terje Bråthen,
br.nr. 27, br.nr. 11

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert

I gården er det nå i alt 1 bad, 1 W.C., — havekraner og — vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 13/3 - 1967.

Halden, den

9 / 5 - 19 67.

E. Wilho

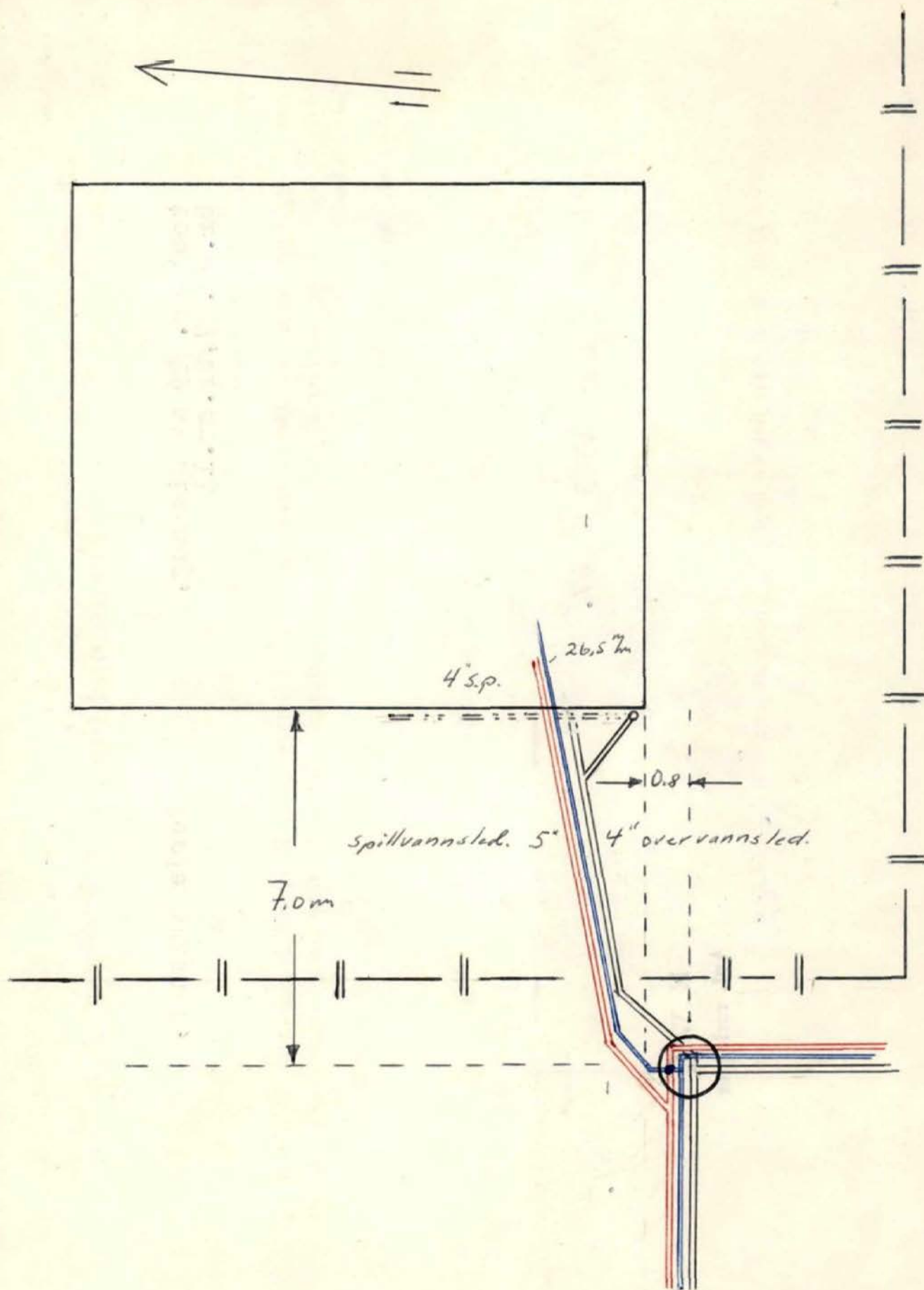
Rørlegger.
M. Rørlegger

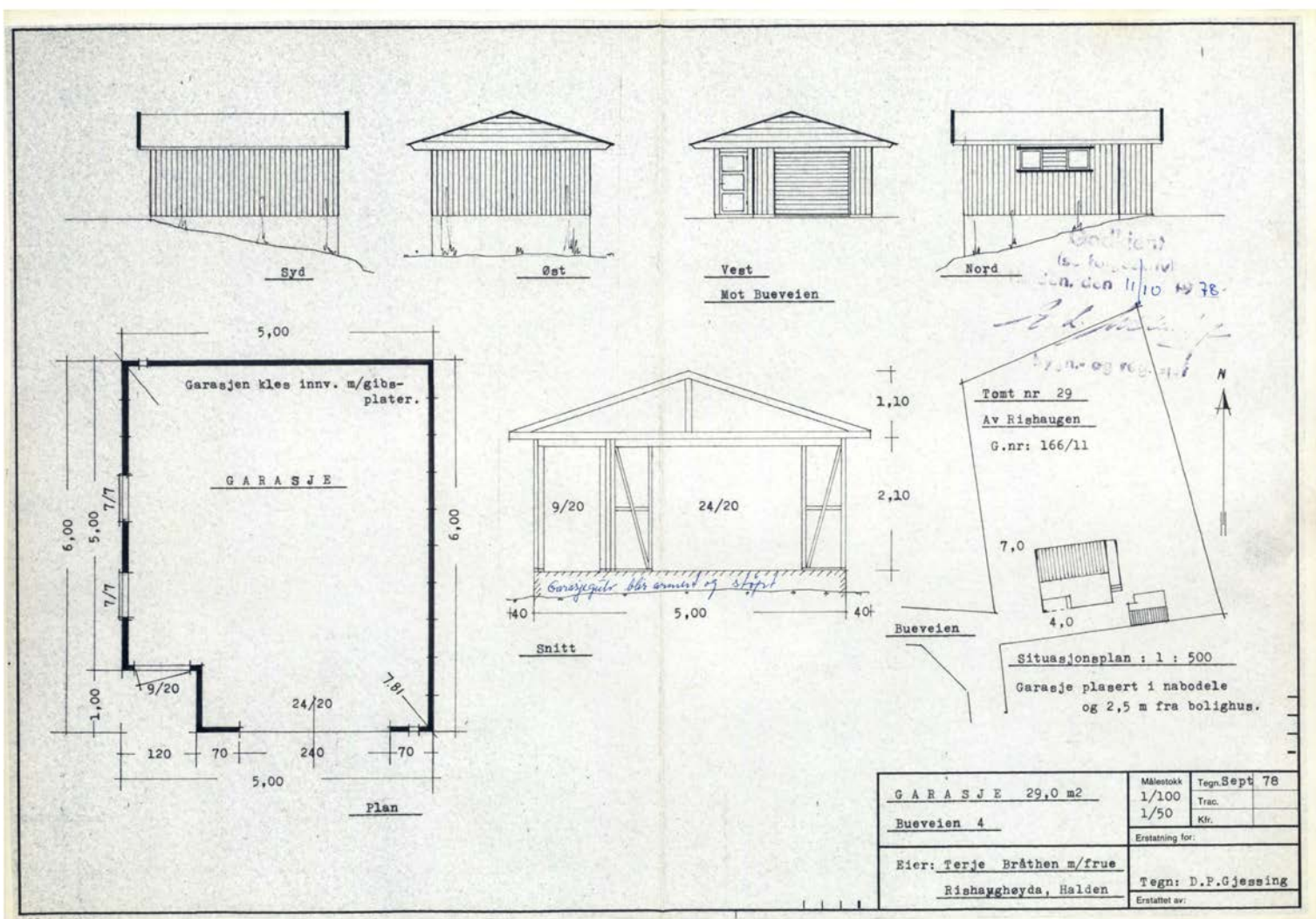
Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av:

22/5 - 1967

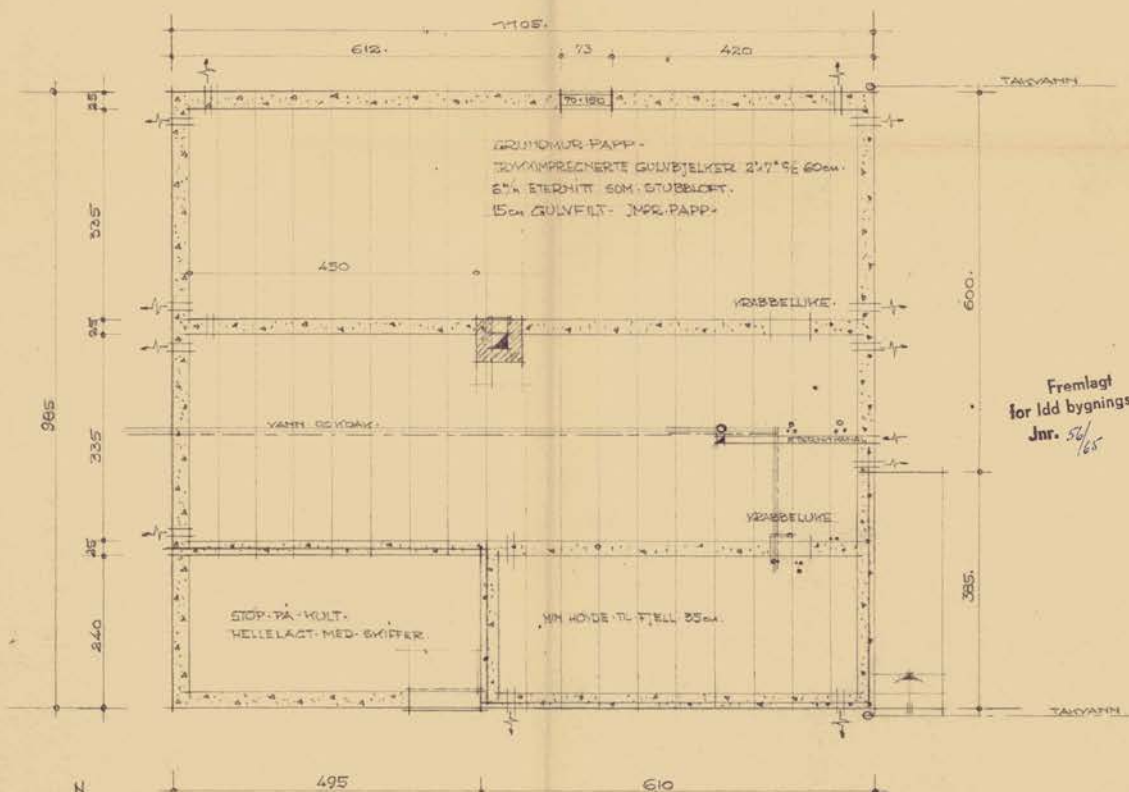
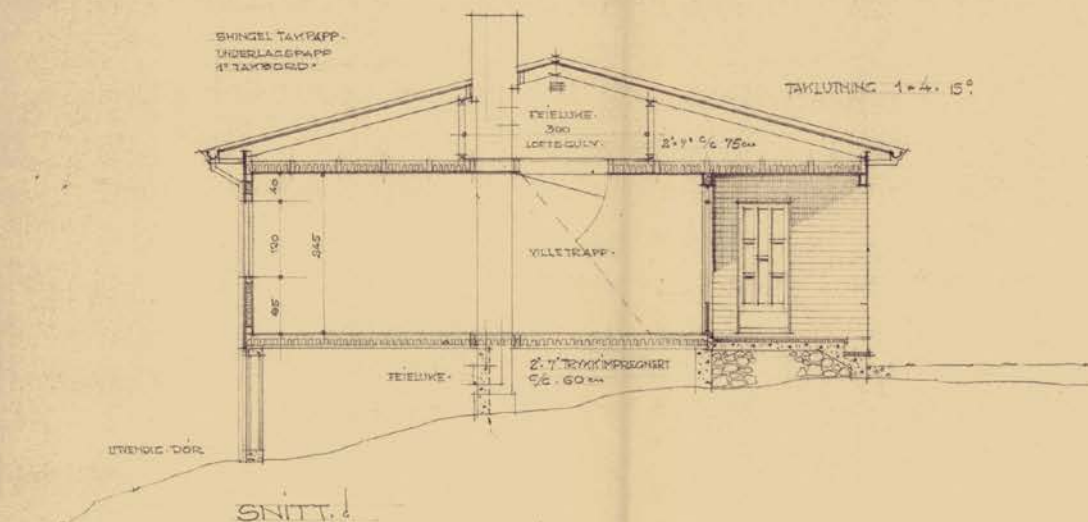
Kontrollør

Innsendes i 3 eksemplarer.

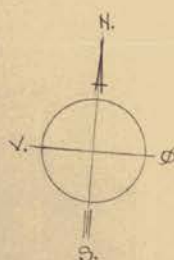




101.



Fremlagt
for Idd bygningsråd
Jnr. 58/65



PLAN GRUNDMUR.

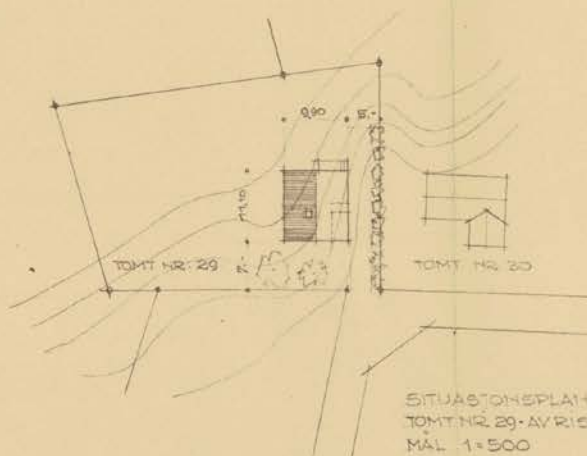
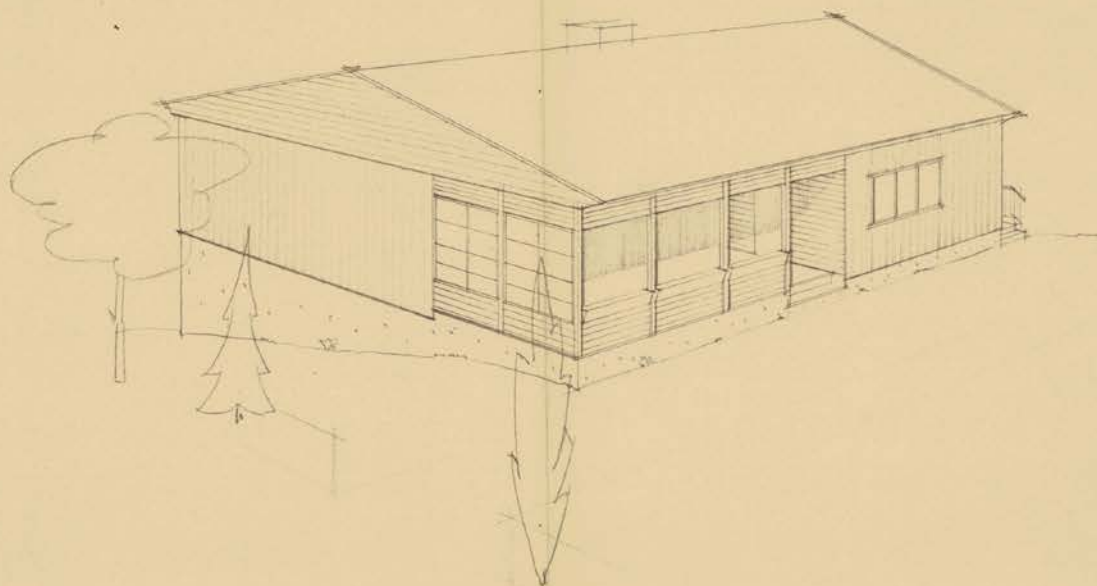
HERR TERJE BRÅTEN OG FRUE
TOMT NR 29. AV RØSHAUGEN. IDD.

KJELLERPLAN - ENEBOLIG.

MÅL -
1:50
ARKITEKT: POUL HEEBAARD
BYGNINGSKONTORET: 1. HALDEN
BOKS: 200 TLF 3144 PRIVAT 7477.
Dato 3.5.65

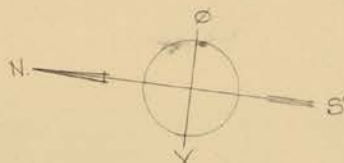
223-101

100.



Fremlegt
for ldd bygningsråd
Jnr. 56/65
3/6-65

SITUASJONSPLAN
TOMT NR. 29- AV RISHAUGEN- BR. 27- 11. ldd.
MÅL 1:500

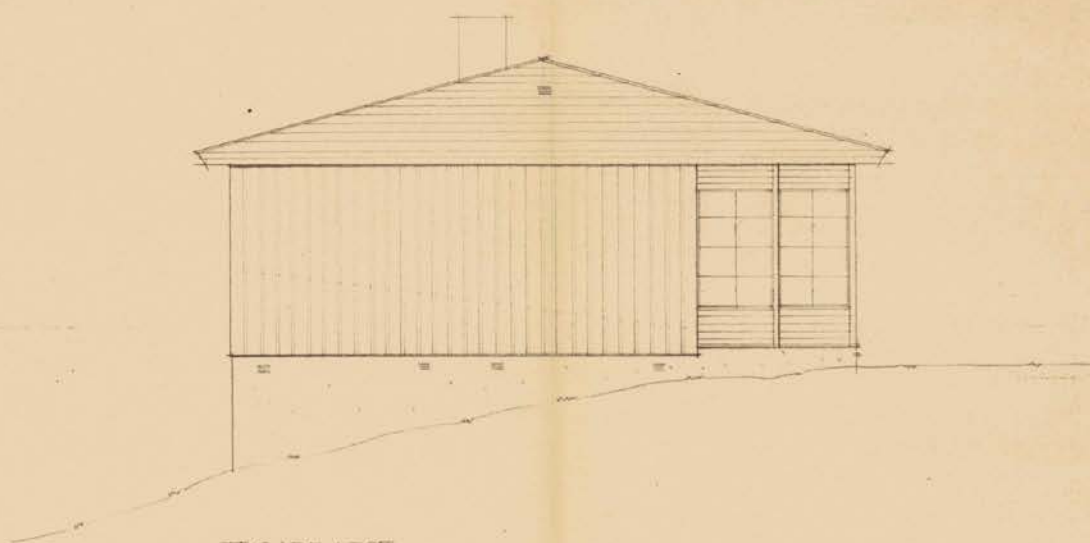


HERR TERJE BRÅTEN OG FRUE
TOMT NR. 29- AV RISHAUGEN- ldd

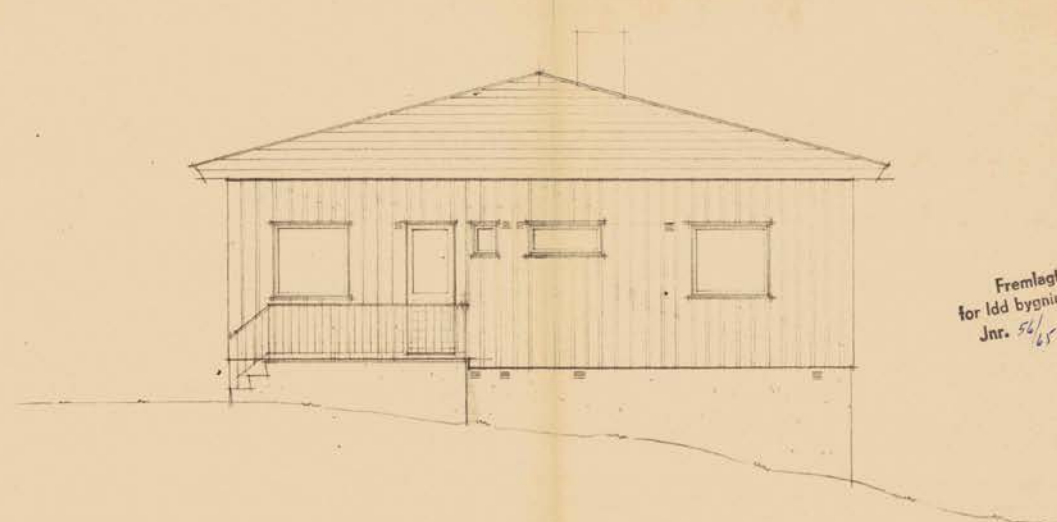
SITUASJONSPLAN	PERSPEKTIV
MÅL 1:500	ARKTENT POUL HEEGAARD SVENSKEGATEN 1 HALDEN BOYS 200 TLF 3144 PRVAT 7477.
DATE 4-5-65	

223-100.

104.



FASADE - VEST.



FASADE - ØST.

Fremlegt
for ldd bygningsråd 3/6-65
Jnr. 56/65

0
50
100
Påskilt i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm
Dansk Svaring AS

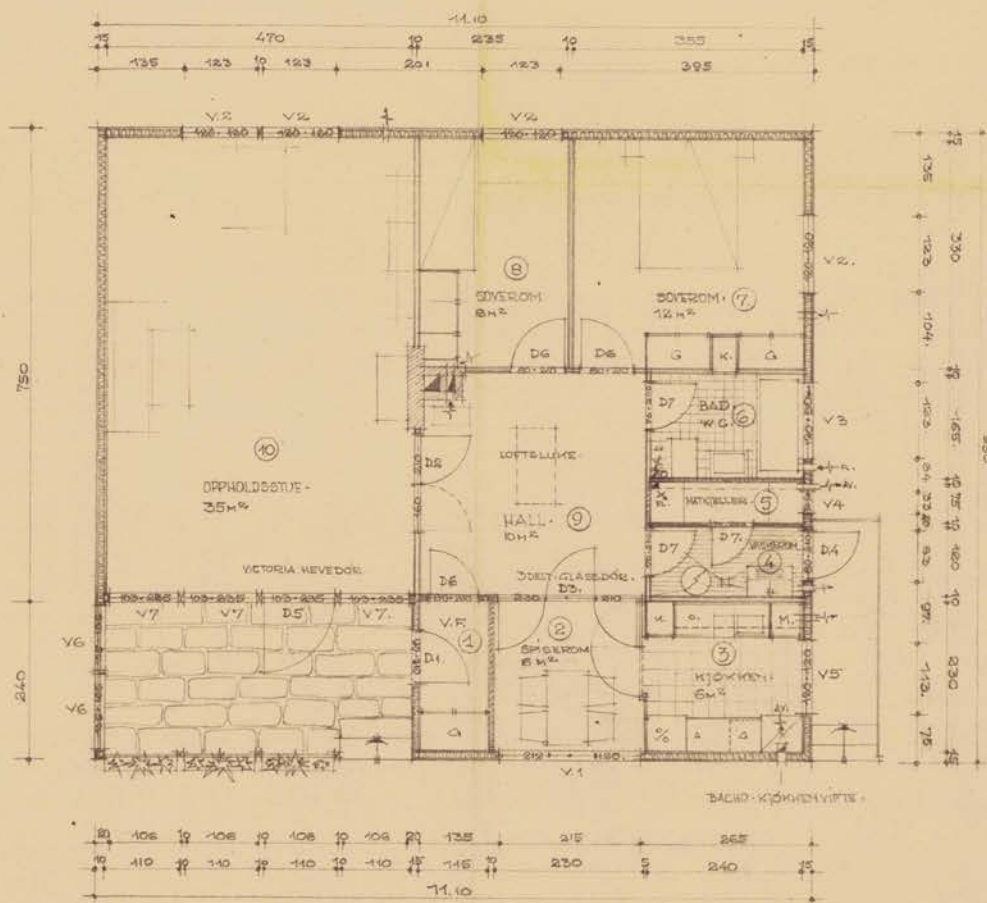
HEER TERJE BRÅTEN OG FRUE	
TOMT NR 29 AV RISHAUGEN, IDD	
FASADER - ØST OG VEST - BIEBOLIG.	
MÅL 1:50	ARKTIBET POUlsen HEEGAARD BYGNINGSRÅDET 1. HALDEN
DATO 3-5-65	BYGGS 200 TIL 3144 PROJEKT 7477
223-104.	

Fremlagt
for Idd bygningsråd
Jnr. 56/65

3/6-65



FASADE SYD.



PLAN.

NETTO SOLGFLÄTE 79.3 m².

HEDR TERJE BRÅTEN OG FRUE
TOMT NR 29 AV RISHAUGEN 1DD

PLAN- ENEBOLIC

MÅL	ARKITEKT Poul HEEGAARD
1 = 50	SVENSKEGATAN 1 HALDEN
DATA	BOKS 200. TLF 3146 PRIVAT 7477
3-5-65	RDV

223-102.

Nabolagsprofil

Bueveien 4 - Nabolaget Hov - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bø planteskole
Linje 301 4 min 0.3 km

Halden stasjon
Linje RE20 5 min 2.6 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 17 min
514 elever, 21 klasser 1.4 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 20 min
72 elever, 6 klasser 1.6 km

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

Halden vgs - avd. Risum 23 min
400 elever 1.9 km

Halden vgs - avd. Porsnes 7 min
1200 elever, 61 klasser 3.1 km

«Det er stille og rolig, samt med et meget godt nabomiljø. Kort vei til skole, og med Fredriksten festning kun en kort tur unna med både historie og arrangementer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

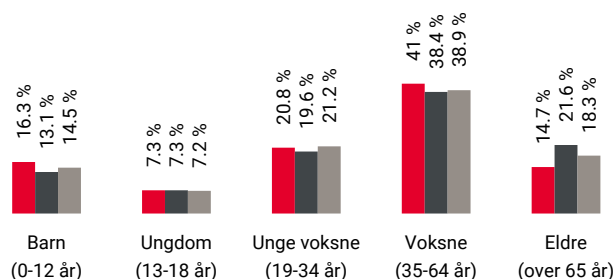
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hov	1 323	584
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hovsveien Fus barnehage (1-5 år) 9 min
72 barn 0.7 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...22 min
32 barn 1.9 km

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 6 min
54 barn 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Risum 21 min
Post i butikk 1.8 km

Kiwi Risum 22 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Lekeplass	7 min
	Folkvang skole Ballspill	12 min 1 km
	Spenst Halden avd. Høvleriet	7 min
	Nivå Trening	7 min

Boligmasse



80% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

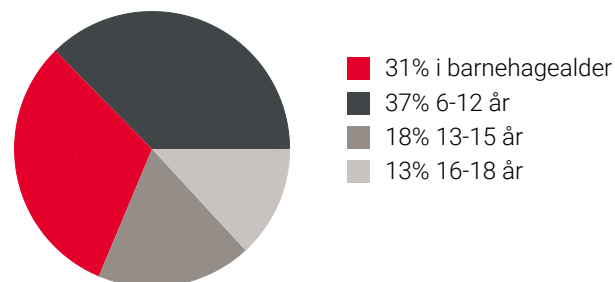
7 min



Apotek 1 Ørnen Halden

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

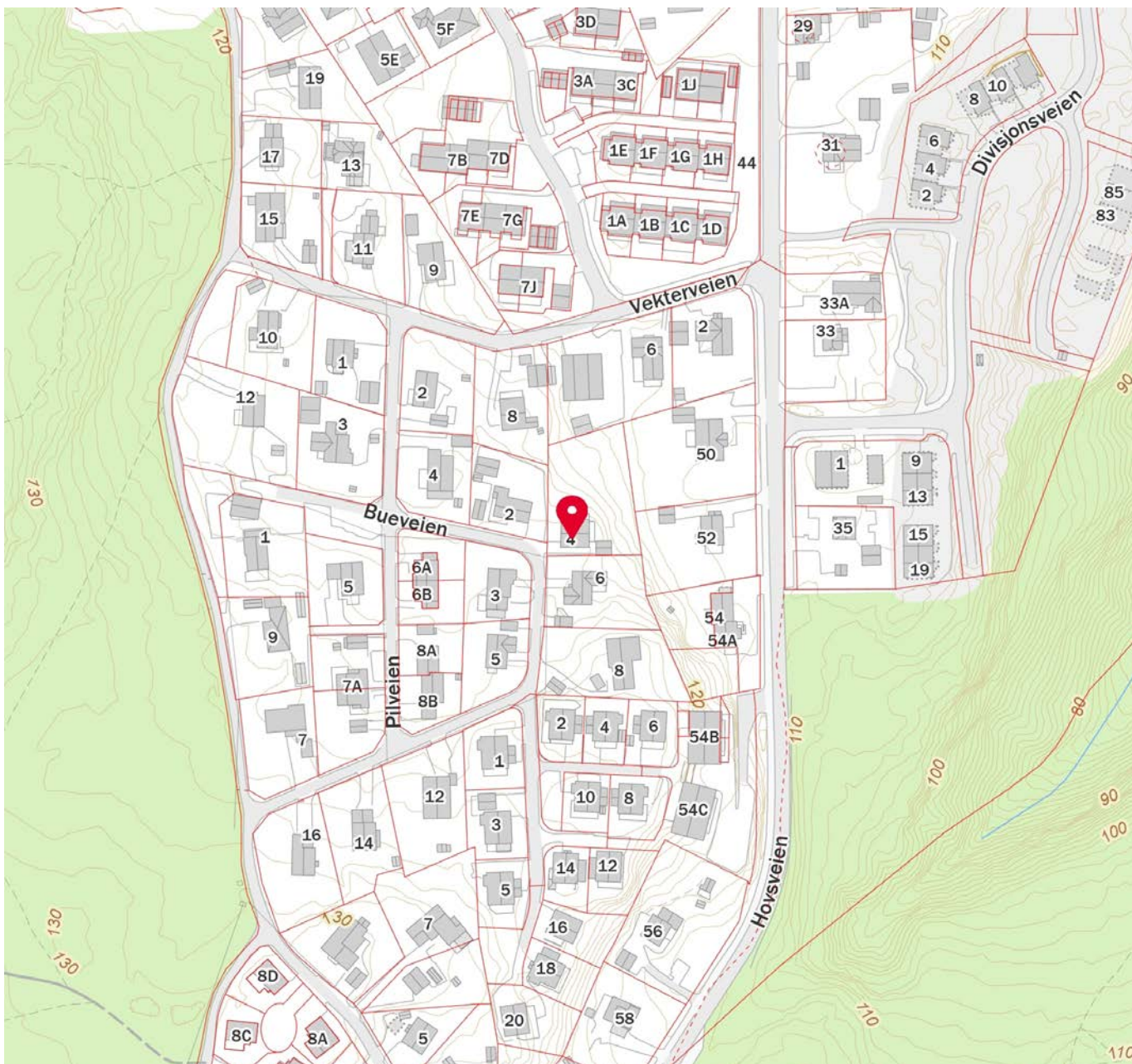
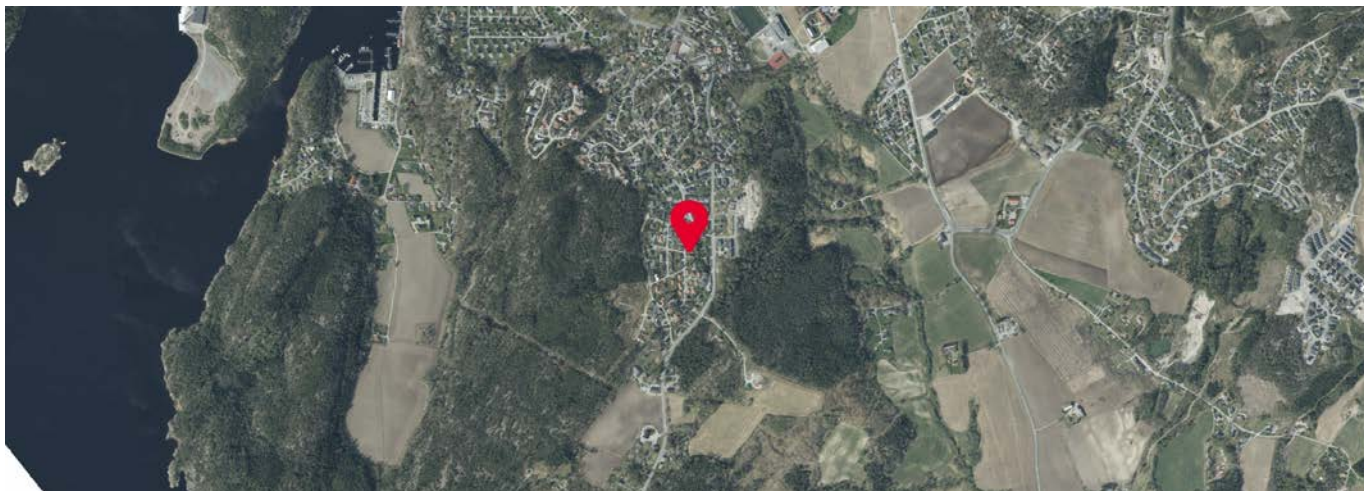


0% 45%

Hov
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bueveien 4
1769 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen**Telefon:** 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre