

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 390,-
Total ink omk.: Kr 5 946 390,-
Selger: Kristian Schea Bergersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 190/241 kvm
Tomtstr.: 966.3 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 107
Oppdragsnr.: 1101250147

Lækker oppusset enebolig på Låby med stor utleiedel! Ny, moderne standard. Garasje

Modernisert villa på Låby med godkjent utleiedel. Garasje. Hoveddel ledig for kjøper!

Leieforhold i underetasje overtas av kjøper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Energiattest	82
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	97
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 241 kvm

TBA: 39 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 kvm Trapperom hoveddel, soverom hoveddel, bod hoveddel, kjøkken utleie, gang utleie, stue utleie, vaskerom utleie, bad utleie, bod utleie, soverom utleie, soverom utleie

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken

BRA-b: 16 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg. Etasjehøyde i kjeller 2,2 meter.

Etasjehøyde i 1. etasje 2,32 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

966.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Frodig jordtomt med opparbeidet hage. Her er det plen, frukttær, gruset gårdsplass, samt nylig hellelagt gangparti til inngangsparti for både hoveddel og sokkeldel. Solrik og lun uteplass er også opparbeidet i bakkant av huset. Garasje for 1 bill. I følge vedlagte områdeanalyse ligger eiendommen i rød støysone fra veg.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Her bor man solrikt og barnevennlig til på populære Låby. Kort og fin gangvei til Låby skole, Strupe u.skole, samt idrettsbaner og idrettshall, turområder, buss, nærbutikker og treningssenter for å nevne noe. Det er også kort vei til Høgskolen og videre ut til E6.

Adkomst

Fra Tors vei. Adkomst / stikkvei fra snuplass og inn til boligen er delt med naboeiendommen nr 24. Se vedlagte tomtekart.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, småhus og småhusbebyggelse. Blokkbebyggelse, skole og butikker i området.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENBOLIG

Taket er tekket med betongstein, ut fra opplysninger i takst fra 2023 er tekkingen fra

byggeåret, men rengjort og malt med maling for formålet, såkalt takfornyning. Undertak er utført med bordtro og papp fra byggeåret. Takkonstruksjon er utført med plassbygde selvbærende takstoler. Takrenner og nedløp av stål. Luftehatte av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Ukjent alder på disse bygningsdelene. Deler av boligen er forblendet med fasadestein fra byggeåret. Yttervegger er oppført med bindingsverk som er isolert med inntil 25 cm, vegger bak forblendingstein er isolert med 15 cm. Utside er kledd med luftet stående bordkledning som er beiset, denne er montert ny i 2025. Vinduer i innbygd balkong er eldre vinduer og har noe slitasje, noen har trekarmer og noen har aluminiums karmer.

Det er ett vindu med koblet glassramme i kjeller, dette er fra byggeåret. I kjeller er det generelt vinduer med 2 lags glass og pvc karmer med unntak av ett vindu på det lille soverommet som har 3 lags glass og malte trekarmer. Vinduer med pvc karm er ca 8 år gamle ut fra opplysninger, vindu med 3 lags glass er montert nytt i 2025. Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmer på 1 etasjen, alle byttet i 2025. Ytterdør har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør på 1 etasje ny i 2025.

Balkongdør mellom stue og innglasset balkong samt dør fra soverom er montert ny i 2025. Altan, terrasse på bakkeplan og innglasset balkong er oppført med impregnerte materiale/konstruksjoner. Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset på utside.

Ukjent fundamentering.

GARASJE

Garasjen er oppført på støpt plate. Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd med stående malt bordkledning og dels med murt forblendings stein. Vinduer med enkle glass i malte trekarmer. Selvbærende plassbygde takstoler med bordtro og pappshingel tekking, takrenner og nedløp av plast. Leddheiseport i tre med malt utside. Malt uisolert ytterdør av tre. Det er innlagt strøm og lys, normal enkel standard.

BOD

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har gulv av impregnerte terrassebord. Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer, taket er tekking med metall plater. Plassbygget labankdør. Enkel standard ikke innlagt strøm.

BOD

Bygningen har meget enkel standard og er i dårlig stand.

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

TG2

Taktekking

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

papp har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

Overflate behandlingen som er utført på betongstein vil normalt forlenge den forventet levetiden noe.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere. I følge byggdatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader.

Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik:. Det er ikke laget dreneringsåpninger i nedkant på vegger med fasadestein. Manglende dreneringsåpninger i bunn på forblending med teglstein kan medføre skader på veggen innenfor da vann som trenger inn bak forblendingen ikke kan renne ut.

I følge eier var det ingen tegn til skader på bindingsverk og vegger bak forblendingen, kontrollert fra innside da innvendig kledning på vegger ble byttet.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:. Det er ikke tettet med papp rundt pipegjennomføringen, underside av pipebeslag er synlig, dette kan medføre at det driver inn vann eller snø rundt pipen. Det er ingen tegn til skade som følge av dette.

Vinduer

Det er påvist andre avvik:. Vinduene i innbygd balkong er noe slitt, men vil fungere fint for formålet med normalt vedlikehold.

Vindu med koblet glass ramme i kjeller vil også fungere og kunne brukes med normalt vedlikehold, men dette har lavere isolerings evne enn ett nytt vindu.

Dører - 1

Det er påvist andre avvik:. Det er en liten kosmetisk skade i overflate på ytterdør i kjeller og det er liten oppkant under døren med hensyn til vann og snø, dette kan medføre at det trekker inn vann under døren.

Dører i innglasset balkong er eldre og har noe slitasje merker, men dørene vil fungere fint for formålet med normalt vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Undertak på innglasset balkong har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Ingen tegn til lekkasjer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik på stue i 1 etasjen utgjør 30mm målt i hele rommet. Det er stedvis litt knirk i gulvet.

I øvrige rom på 1 etasjen er avvikene under 15mm målt i hele rommet.

Planavvik i kjeller er små, under 10mm målt i de enkelte rommene.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er anbefalt at det skal være en ubrennbar plate på gulv under sotluken, manglende plate medfører risiko for skade på gulv overflate eller brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:. Det er ikke lagt dampsperre på innside av innforede vegger i kjelleren, basert på anbefalinger i byggdatablad 523.111 skal det være dampsperre når det kun er isolert på innside av grunnmuren. Eier opplyser at det er montert svartpapp på innside av grunnmur i stuen, dette kan medføre noe kondensvann.

I byggdatablad 523.133 er det anbefalt at lettklinkervegger (grunnmur) som innfores og isoleres på innside også må være pusset/slemmet på innsiden før innkledning. Ut fra opplysning fra eier er veggene pusset/slemmet på innside.

Generelt anbefales det at grunnmurer som dette isoleres mer på utsiden enn på innsiden. Kun innvendig isolering medfører større risiko for kondensvann og økt risiko for avskalling av utvendig puss da det tar lengre tid for muren å tørke opp, fordi at det blir mindre varme fra innsiden.

Det er ikke mulig å si om det er fuktsperre og isolasjon mot grunnen under betonggulvet, selv om dette er etablert må det påregnes at det kan oppstå fukt oppsug fra undersiden, også via såler/fundamentering på boligen.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:. Rekkverk er for lavt ut fra krav da boligen ble oppført og dagens krav som er 90 cm.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav, tillatt da boligen ble oppført.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmner/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt. Det er sprekk i en flis på vegg under toalettet, usikker årsak, kan komme av svikt på underlaget. Bør undersøkes ytterligere.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Kjeller - Vaskerom utleie - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Vanninntak med stoppekran er plassert litt inne i vegg og delvis tildekket av fliser.

Kjeller - Vaskerom utleie - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen eller omfanget av denne. Manglende membran eller feil utførelse kan medføre fuktskader.

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

Kjeller - Vaskerom utleie - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilerings medfører at rommet får en unødvendig fuktbelastning fordi det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft.

Kjeller - Bad utleie - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarm/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Kjeller - Bad utleie - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, kun 15mm. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brytes/knuser om den får hard belastning. Det er lite fall til sluk på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Kjeller - Bad utleie - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran tetteskiktet på gulv har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen eller omfanget av denne.

Manglende membran eller feil utførelse kan medføre fuktskader.

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

Kjeller - Bad utleie - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilerings medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft.

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilasjon kan medføre kondensvann på vinduer og dårlig inneklimate.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Levetid for beredere varierer, opptil 50 år kan normalt regnes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er montert tilbakeslags ventil på avløpsanlegget i 2024.

TG3

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er lite fall til sluk på gulvet, gulvet er nesten flatt, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, kun 4mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at det kan renne vann ut under døren ved en lekkasje og at det vil samles noe vann under servant på grunn av motfall der.

TGIU

Kjeller - Vaskerom utleie - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på bad. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Kjeller - Bad utleie - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på vaskerom. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft.

Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har lav til middels risiko for radongass.

Brannslukkeapparatet er eldre enn 10 år, må kjøpes nytt.

Eiendommen ligger i nært BRA veien som tidvis er mye trafikkert, noe støy fra dette må påregnes.

Det mangler håndløper på vegg i trapp og rekkverket er lavere enn dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagen krav. Da boligen ble oppført var det krav til håndløper på vegg og at rekkverk skulle være minst 90 cm høyt. Det var ikke spesifikke krav til åpninger i rekkverk. For å lukke avviket må rekkverk lages høyere og det må monteres håndløper på vegg.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Sommeren 2024 ble flere av enhetene i tors vei rammet av overvann.

Dette gjorde at vannet i overvannet i gaten kom opp av avløpsrørene inn i huset.

Bygget ble sannert og tørket med godkjenning fra polygon før kjellern ble bygget opp på nytt. Det er blitt satt inn overslagsventiler inn til huset og det har ikke vært et problem siden.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av faglært tømrer som er meg selv, 2025

Beskrivelse: Det er etterisolert, byttet lekter, vindduk, og kledning. Vinduer og terrassedører samt ytterdør er byttet i 2025.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Jeg beskrev dette i et tidligere felt. Det kom vann opp fra overvannsledningen.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Usikker. Kan evt se på tidligere takstrapport, 2015

Beskrivelse: Jeg vet ikke tidligere eier drenerte rundt huset, men kjenner ikke til detaljene rundt dette. Jeg fikk sjekket av en som jobber med fuktmållinger at dreneringen var fortsatt god etter det hadde vært vannlekkasje.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Overvannet

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Lippestad Mur og Flis, 2026

Beskrivelse: Pusset av pipe og flyttet ildsted. Søknad om flytte av ildsted er godkjent av kommunen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Riis Elektro AS, 2024; Elisenberg Elektro, 2026

Beskrivelse: Komplimentering av komplett elektrisk anlegg i hybel. Komplimentering av komplett elektrisk anlegg hoveddel.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Kjelleren er bygget om til godkjent utleiedel i 2017. Jeg har senere pusset opp hele hybelen og etterisolert og fornyet gulv og vegger.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Kjelleren er bygget om til godkjent utleiedel i 2017. Jeg har senere pusset opp hele hybelen og etterisolert og rettet av gulv og fornyet vegger.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Jeg kjøpte det i 2023 så skal ha tidligere rapporter tilgjengelig.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1.etg. inneholder entre, 2 soverom, dusj/wc/vaskerom, stor vinkelstue med åpen løsning til stort, nytt kjøkken. Utgang fra stuen til innglasset veranda.

Kjelleretg.: inneholder trappeløp fra hoveddel til gang, 1 soverom, bod. Videre har kjeller utleiedel som inneholder: Egen inngang, kjøkken, 2 soverom, dusj/wc/vaskerom, stue/spisestue.

Frittstående garasje, samt redskapsbod.

Standard

Boligen holder moderne standard såvel inn- som utvendig etter omfattende oppussing siste to år. Innvendig er det nye gulv med enstavs eieklaminat, slettmalte vegger og himlinger malt i samme farge, ny rentbrennende peisovn i stue 1.etg. og helt nytt kjøkken med integrerte hvitevarer som også medfølger! Bad/wc i begge etasjer er flislagt med varmekabler og er bygget rundt 2000. Det er nye el-stikk i samtlige rom, herunder usb-ladere på hovedsoverom m.m. Spotter med dimmefunksjon i 1.etasje. Utvendig nevnes ny kledning i moderne utførelse, nye utvendige spotter i gesims, nye vinduer, inngangsdør og inngangsparti, m.m. Boligen fremstår i dag som en moderne og tiltalende bolig. Her flytter du rett inn!

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. Hvitevarer i 1. etasje er nye i 2026 og har 5 års garanti. Komfyr og koketopp i underetasje er fra 2024 og har fortsatt garanti.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nytt kjøkken, nye overflater inkl. gulv, påkostet elektrisk anlegg, nye vinduer, kledning.

Modernisert/Påkostet år

2026

Parkering

Parkering i enkel garasje og i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 7820314

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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 og ved. Det er nylig installert vedovn i overgangen mellom kjøkken og stue.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 800 000

Omkostninger kjøper

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

146 390 (Omkostninger totalt)
163 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
166 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 946 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 963 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 966 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 752 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 6 874 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 998 757 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 995 027 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 107 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:

3101/64/107:

24.10.1974 - Dokumentnr: 4737 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse nybygg enebolig datert juni 1976.

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 14.12.2022.

LOVLIGHET:

Enebolig

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik

fra disse.

Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold

- Takoverbygg for adkomst til ytterdør i kjeller er ikke med på tegningene.
- Altan er ikke med på tegningene.
- Ett stort vindu i stue på 1 etasjen er tatt vekk. Utvendige endringer kan være søknadspliktige, bør undersøkes ytterligere.
- Innvendig planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, enkelte vegger er flyttet/ fjernet, dette er ikke søknadspliktige endringer.

Garasje:

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

- Tegningen stemmer ikke med faktiske forhold, det er montert dør i vegg mot øst, denne er ikke med på tegningen. Fasadeendringer kan være søknadspliktige.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Halden kommune opplyser at eiendommen omfattes av reguleringsplan G514 Karrestad med formål bolig.

Adgang til utleie

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

Underetasje er utleid for kr 11 000 pr mnd. Det er 3 måneders oppsigelsestid.

Leietager betaler egen strøm. Det er 3 måneders depositum. Kjøper overtar leieforholdet.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant, servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

16.03.2026









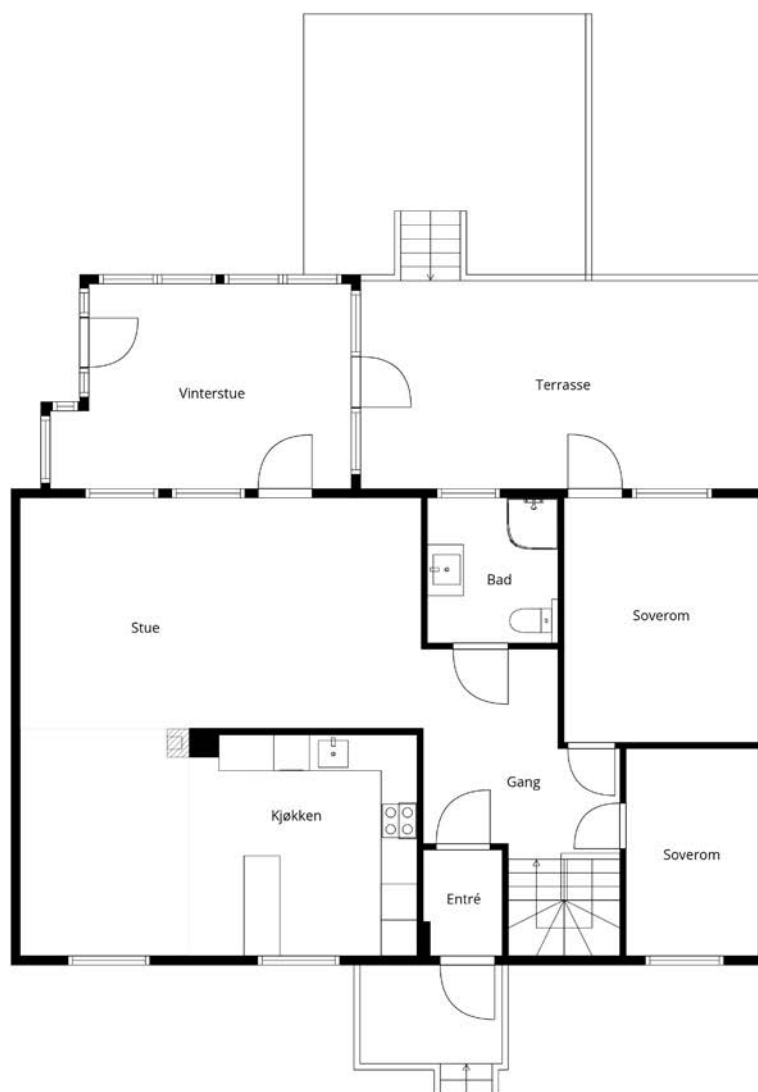


FOTO
et cetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





AI







Fliselagt bad

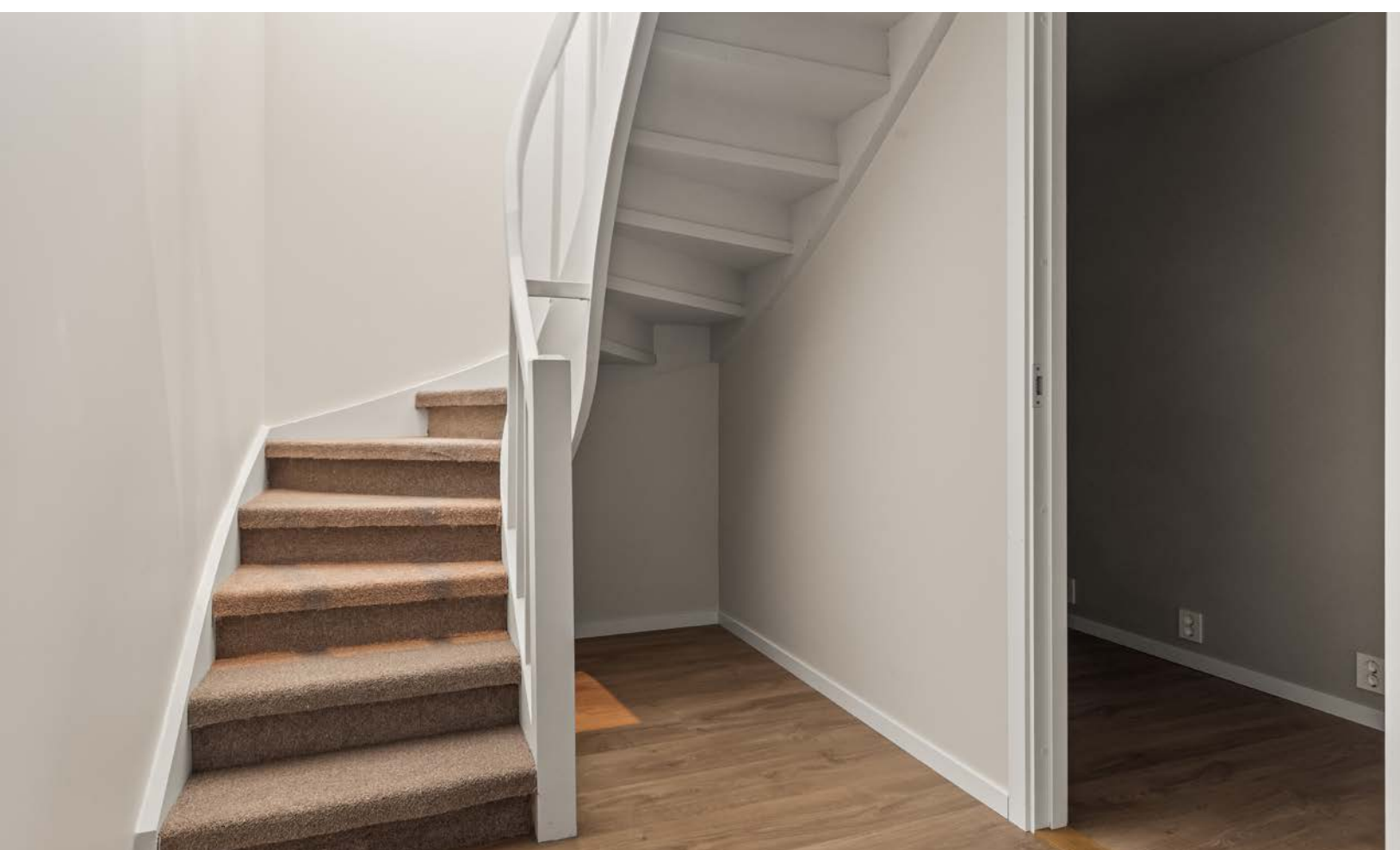




Dig_mob1_Torsvei_28_6_Soverom03



Dig_Moblering_Torsvei_28_6_Soverom01



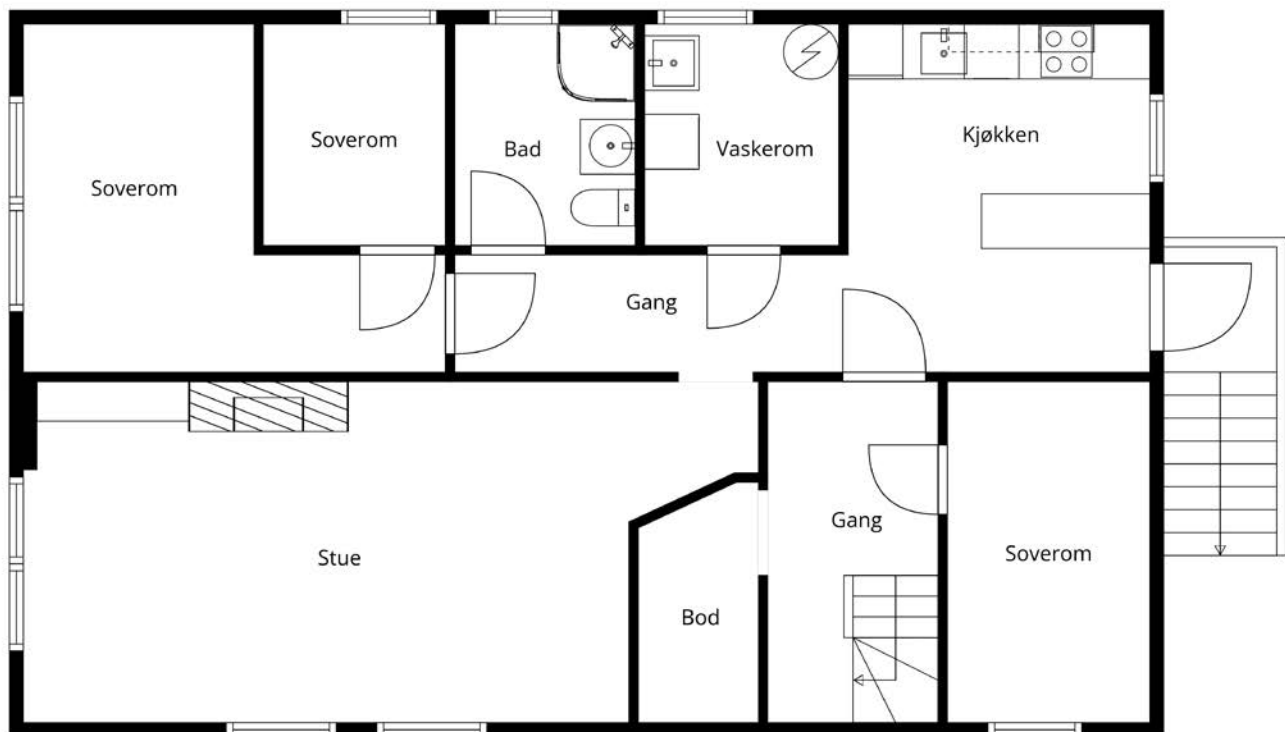


FOTO
etetera

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

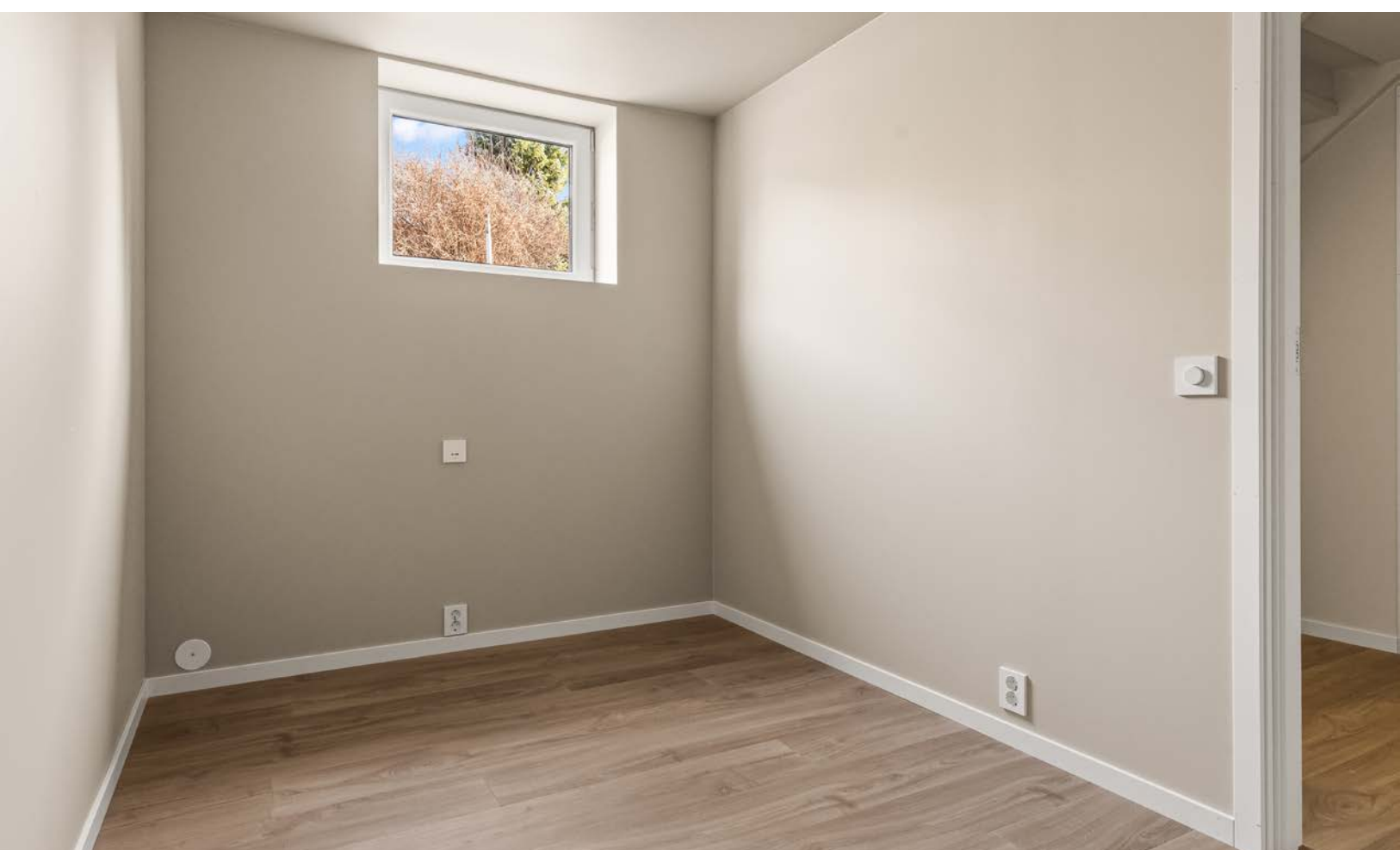


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tors vei 28 , 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 64, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1717

Eiendomsverdi ref nr: FV9657

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongstein, ut fra opplysninger i takst fra 2023 er tekkingen fra byggeåret, men rengjort og malt med maling for formålet, såkalt tak fornying.

Taket er befart fra bakkenivå, inspeksjon på taket på så gammel betongstein medfører risiko for å skade denne. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med bordtro og papp fra byggeåret. Det er ikke noen tegn til lekkasje på taket.

Takrenner og nedløp av stål. Luftetatter av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Ukjent alder på disse bygningsdelene. Deler av boligen er forblendet med fasadestein fra byggeåret.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er isolert med inntil 25 cm, vegger bak forblending stein er isolert med 15 cm. Utside er kledd med luftstående bordkledning som er beiset, denne er montert ny i 2025.

Takkonstruksjon er utført med plassbygde selvberende takstoler. Isolert med glava mellom sperrer og sydde matter på kryss over dette.

Undertaket er av bordtro, det er diverse eldre fuktmerker i bordtroen. Det er ikke etablert luftespalter i raftekassen, men er montert 2 stk 133 mm ventiler på hver side.

Det er laget luftespalte i bunn på gavelvegg og det er montert ventiler i gavel veggene, luftingen på kaldloftet vurderes som tilstrekkelig med disse tiltakene.

Vinduer i innbygd balkong er eldre vinduer og har noe slitasje, noen har trekarm og noen har aluminiums karm.

Det er ett vindu med koblet glassramme i kjeller, dette er fra byggeåret.

I kjeller er det generelt vinduer med 2 lags glass og pvc karm med unntak av ett vindu på det lille soverommet som har 3 lags glass og malte trekarm.

Vinduer med pvc karm er ca 8 år gamle ut fra opplysninger, vindu med 3 lags glass er montert nytt i 2025.

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarm på 1 etasjen, alle byttet i 2025.

Ytterdør har malte isolerte dørblad og malte trekarm, dør på 1 etasje ny i 2025.

Balkongdør mellom stue og innglasset balkong samt dør fra soverom er montert ny i 2025.

Balkongdører i innglasset balkong er eldre dører og har noe slitasje. Ytterdør i kjeller er ukjent alder på, døren har malt isolert dørblad og malte trekarm.

Altan, terrasse på bakkeplan og innglasset balkong er oppført med impregnerte materiale/konstruksjoner.

Trapp til hovedinngang og trapper fra altan og innglasset balkong er utført med impregnerte materialer.

Trappen til hovedinngang er ny i 2026. TG0

Ukjent alder på øvrige trapper av trevirke. TG1

Trapp til kjeller er av betong som er malt, ukjent alder på denne. TG1

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen.

På vegger og himlinger er det malte plater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i kjeller er støpt, stue i kjeller har tilfarerkonstruksjon.

Gulv konstruksjonene er fra byggeåret, i kjeller er tilfarerkonstruksjon ny i 2024.

Pipe er oppført med lettklinker elementer, ny vedovn i stue på 1 etasje og åpen peis i stue på kjeller.

Vedovn i stue er nylig endret plassering på, arbeidet er godkjent av tilsynsmyndighet (brannvesen).

Pipen ble pusset på nytt i forbindelse med dette arbeidet.

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger.

Tilfarer konstruksjon på stue.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i hjørne mot nordøst uten å finne tegn til fukt eller skader.

Målt 10,4 vektprosent i svill på veggen som defineres som tørt.

Innvendig trapp har malte overflater og teppebelegg på inntrinn og opptrinn.

Trappen er fra byggeåret, men er overflate behandlet og teppebelegg montert i 2026.

Innvendige dører har malte slette dørblad.

Dører i 1 etasjen montert i 2026 og dører i underetasje i 2024.

Dør mellom boenheter har brannklasse EI30 og lydklasse Rw28dB, montert i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Det er ikke opplyst når rommet ble renover, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Dagens eier har montert ny skapinnredning, himling og nytt vindu i rommet i 2025-26.

Det er fliser på vegger med ukjent alder og spileplater av eik i himlingen med ledlys striper montert i 2026.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, kun 4mm fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Det er noe lokalt motfall til sluk under servantskapet, ca 3mm.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Skapinnredning og servant med blandebatteri er montert nytt i 2025.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Vaskerom utleie

Det er ikke opplyst når rommet ble renover, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag av betong. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 1:100

Oppvarming i rommet med stråleovn på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.
Sluk ser ut for å være fra byggeåret.
Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.
Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Utstyret er fra byggeåret og har derfor oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men det fungerer.
Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i vegg og tilluft under dør. Normal løsning da boligen ble oppført.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på bad.

Bad utleie

Det er ikke opplyst når rommet ble renover, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.
Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malte plater i himlingen.
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 15mm.
Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.
Sluk ser ut for å være fra byggeåret.
Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.
Tetteskikt/membran på vegger er utført med baderomsplater.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg, tilluft under dør.
Normal løsning da boligen ble oppført.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje.
Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2026. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag.
Det er installert stekeovn, microovn, induksjon koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Utleidel.

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2024. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag.
Det er installert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.
Det er en liten skade på benkeplaten som blir utbedret før salg.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberør, plastrør er benyttet til kjøkken i kjeller.
Store deler av anlegget er fra byggeåret. Det meste av anlegget er montert skjult.
Avløpsanlegget er utført med plastrør med varierende alder, deler av anlegget er fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken som benyttes ved behov.
Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet i kjeller. ca 200 liter

ukjent alder men eldre enn 20 år.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med 63A lastbryter både på hoveddel og utleiedel og 50A overbelastningsvern.
Anlegget har egen måler til utleiedel og 21 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 20A, 10 stk 16A, 5 stk 15A og 3 stk 10A kurser.
Det aller meste av anlegget i utleiedel er utskiftet i 2024 i følge eier.
Hele anlegget er utskiftet i 2026 på 1 etasjen inkludert arealer i kjeller som tilhører hoveddelen i boligen i følge eier.
Det er lagt ny tilførsels kabel fra sikringsskap til utvendig skap for fremtidig utskifting av anlegg i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
I følge opplysninger fra tidligere eier er dreneringen rundt boligen fra 2007, arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.
Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset på utside.
Ukjent fundamentering.
Eiendommen ligger i terreng som skrå lett mot vest.

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og er fra byggeåret.
Tilkoblet kommunalt anlegg.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold.

Takoverbygg for adkomst til ytterdør i kjeller er ikke med på tegningene. Altan er ikke med på tegningene. Ett stort vindu i stue på 1 etasjen er tatt vekk. Utvendige endringer kan være søknads pliktige, bør undersøkes ytterligere.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, enkelt vegger er flyttet/ fjernet, dette er ikke søknads pliktige endringer.

Garasje

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

Tegningen stemmer ikke med faktiske forhold, det er montert dør i vegg mot øst, denne er ikke med på tegningen.

Fasadeendringer kan være søknads pliktige.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

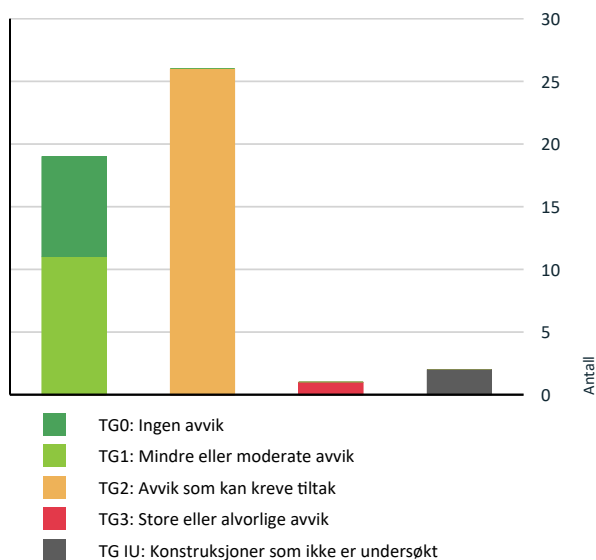
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

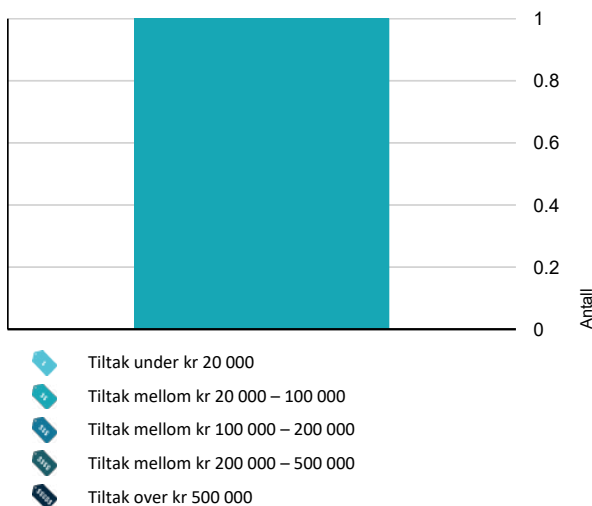
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 1

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom utleie > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad utleie > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1976

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse utstedt i juni 1976.

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	I 1 etasjen er alt nytt med unntak av badet, alle overflater på gulv, vegger og himling er nye. alt elektrisk er nytt, vann og avløp er nytt. Yttervegger er utført og etterisolert over mur forblending, det er montert ny vindsperre og ny bordkledning. Vinduer, balkongdør og ytterdør er byttet. Ny himling med ledlys på bad i 1 etasjen.
2024	Modernisering	Boligen er renoveret i årene 2024-2025. Sommeren 2024 ble kjelleren skadet av avløpsvann som kom opp av slukene. Underetasjen ble sanert og tørket og det ble satt inn tilbakeslags ventil på avløp for å hindre dette for ettertiden. Kjelleren er deretter innredet på nytt, alle rom unntatt bad og vaskerom ble laget nytt, bad og vaskerom ble tørket og godkjent av sanerings firma som uskadet i forbindelse med dette.
2017	Ombygging	Etablert utleie leilighet i kjeller, årstall er noe usikkert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med betongstein, ut fra opplysninger i takst fra 2023 er tekkingen fra byggeåret, men rengjort og malt med maling for formålet, såkalt tak fornying.

Taket er befart fra bakkenivå, inspeksjon på taket på så gammel betongstein medfører risiko for å skade denne. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Undertak er utført med bordtro og papp fra byggeåret. Det er ikke noen tegn til lekkasje på taket.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen og undertak av papp har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen. Overflate behandlingen som er utført på betongstein vil normalt forlenge den forventet levetiden noe.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål. Luftte hatter av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Ukjent alder på disse bygningsdelene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere. I følge bygghandboka 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes om takrenner har lekkasjer når det er nedbør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Deler av boligen er forblendet med fasadestein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget drenerings åpninger i nedkant på vegger med fasadestein. Manglende drenerings åpninger i bunn på forblending med teglstein kan medføre skader på veggen innenfor da vann som trenger inn bak forblendingen ikke kan renne ut.

I følge eier var det ingen tegn til skader på bindingsverk og vegger bak forblendingen, kontrollert fra innside da innvendig kledning på vegger ble byttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres drenerings åpninger og det må undersøkes hvordan løsningen er utført mellom topp grunnmur og underkant av forblendings stein.

Det skal ligge en papp eller beslag inn mot vegg av bindingsverk som fører eventuelt vann ut i drenerings åpningene.



Underkant av forblendings stein



Sprekk i forblending



Mangler drenerings åpninger

TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er isolert med inntil 25 cm, vegger bak forblending stein er isolert med 15 cm. Utside er kledt med luftet stående bordkledning som er beiset, denne er montert ny i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde selvbærende takstoler. Isolert med glava mellom sperrer og sydde matter på kryss over dette. Undertaket er av bordtro, det er diverse eldre fuktmerker i bordtroen. Det er ikke etablert luftespalter i raftekassen, men er montert 2 stk 133 mm ventiler på hver side.

Det er laget luftespalte i bunn på gavelvegg og det er montert ventiler i gavel veggene, luftingen på kaldloftet vurderes som tilstrekkelig med disse tiltakene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tett med papp rundt pipe gjennomføringen, underside av pipebeslag er synlig, dette kan medføre at det driver inn vann eller snø rundt pipen. Det er ingen tegn til skade som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting rundt pipe bør utføres for å sikre at det ikke kan oppstå lekkasje.



Manglende tetting rundt pipe



Eldre fuktmerker ved tak gjennomføring for kloakklufting

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i innbygd balkong er eldre vinduer og har noe slitasje, noen har trekarmer og noen har aluminiums karmer. Det er ett vindu med koblet glassramme i kjeller, dette er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene i innbygd balkong er noe slitt, men vil fungere fint for formålet med normalt vedlikehold.

Vindu med koblet glass ramme i kjeller vil også fungere og kunne brukes med normalt vedlikehold, men dette har lavere isolerings evne enn ett nytt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

I kjeller er det generelt vinduer med 2 lags glass og pvc karmer med unntak av ett vindu på det lille soverommet som har 3 lags glass og malte trekarmer. Vinduer med pvc karm er ca 8 år gamle ut fra opplysninger, vindu med 3 lags glass er montert nytt i 2025.

TG 0 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Vinduer har 3 lags glass og malte trekarmer på 1 etasjen, alle byttet i 2025.

TG 0 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør på 1 etasje ny i 2025.
Balkongdør mellom stue og innglasset balkong samt dør fra soverom er montert ny i 2025.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Balkongdører i innglasset balkong er eldre dører og har noe slitasje.
Ytterdør i kjeller er ukjent alder på, døren har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en liten kosmetisk skade i overflate på ytterdør i kjeller og det er liten oppkant under døren med hensyn til vann og snø, dette kan medføre at det trekker inn vann under døren.

Dører i innglasset balkong er eldre og har noe slitasje merker, men dørene vil fungere fint for formålet med normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på liten avstand under dør til kjeller, viktig at sluk utenfor dør rengjøres og fungerer fint, anbefaler utbedring av skade på dørbladet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan, terrasse på bakkeplan og innglasset balkong er oppført med impregnerte materiale/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Undertak på innglasset balkong har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Ingen tegn til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand på undertak bør undersøkes ytterligere.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang og trapper fra altan og innglasset balkong er utført med impregnerte materialer.

Trappen til hovedinngang er ny i 2026. TG0

Ukjent alder på øvrige trapper av trevirke. TG1

Trapp til kjeller er av betong som er malt, ukjent alder på denne. TG1

Tilstandsrapport



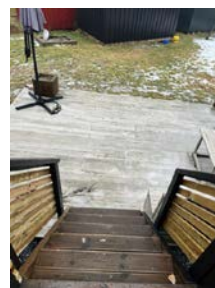
Trapp til kjeller



Trapp hovedinngang



Trapp fra innglasset balkong



Trapp fra altan

INNENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen.
På vegger og himlinger er det malte plater.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv i kjeller er støpt, stue i kjeller har tilfarerkonstruksjon.
Gulv konstruksjonene er fra byggeåret, i kjeller er tilfarerkonstruksjon ny i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på stue i 1 etasjen utgjør 30mm målt i hele rommet. Det er stedvis litt knirk i gulvet.

I øvrige rom på 1 etasjen er avvikene under 15mm målt i hele rommet.

Planavvik i kjeller er små, under 10mm målt i de enkelte rommene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er oppført med lettklinker elementer, ny vedovn i stue på 1 etasje og åpen peis i stue på kjeller.

Vedovn i stue er nylig endret plassering på, arbeidet er godkjent av tilsynsmyndighet (brannvesen).

Pipen ble pusset på nytt i forbindelse med dette arbeidet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er anbefalt at det skal være en ubrennbar plate på gulv under sotluken, manglende plate medfører risiko for skade på gulv overflate eller brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og himlinger.

Tilfarer konstruksjon på stue.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i hjørne mot nordøst uten å finne tegn til fukt eller skader.

Målt 10,4 vektprosent i svill på veggen som defineres som tørr.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt dampsperre på innside av innforede vegger i kjelleren, basert på anbefalinger i byggdatablad 523.111 skal det være dampsperre når det kun er isolert på innside av grunnmuren. Eier opplyser at det er montert svartpapp på innside av grunnmur i stuen, dette kan medføre noe kondensvann.

I byggdatablad 523.133 er det anbefalt at lettklinkervegger (grunnmur) som innføres og isoleres på innside også må være pusset/slemmet på innsiden før innkledning.

Ut fra opplysning fra eier er veggene pusset/slemmet på innside.

Generelt anbefales det at grunnmurer som dette isoleres mer på utsiden enn på innsiden. Kun innvendig isolering medfører større risiko for kondensvann og økt risiko for avskalling av utvendig puss da det tar lengre tid for muren å tørke opp, fordi at det blir mindre varme fra innsiden.

Det er ikke mulig å si om det er fuktsperre og isolasjon mot grunnen under betonggulvet, selv om dette er etablert må det påregnes at det kan oppstå fukt oppsug fra undersiden, også via såler/fundamentering på boligen.

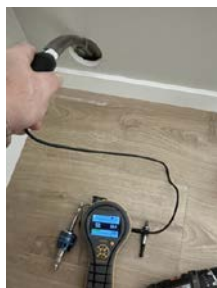
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som fremtidig tiltak anbefales å etterisolere grunnmuren utvendig.

Generelt er det ikke anbefalt å ha tilfarer konstruksjon i eldre kjellere som dette på grunn av risiko for fukt fra undersiden.

Vær oppmerksom på denne risikoen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp har malte overflater og teppebelegg på inntrinn og opptrinn.

Trappen er fra byggeåret, men er overflate behandlet og teppebelegg montert i 2026.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

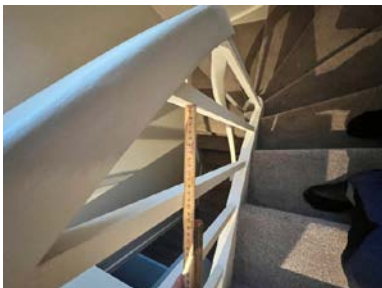
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er for lavt ut fra krav da boligen ble oppført og dagens krav som er 90 cm.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav, tillatt da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må bygges høyere for å lukke avviket.



! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte slette dørblad.

Dører i 1 etasjen montert i 2026 og dører i underetasje i 2024.

Dør mellom boenheter har brannklasse EI30 og lydklasse Rw28dB, montert i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke opplyst når rommet ble renoveret, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Dagens eier har montert ny skapinnredning, himling og nytt vindu i rommet i 2025-26.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger med ukjent alder og spileplater av eik i himlingen med ledlys striper montert i 2026.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Det er sprekk i en flis på vegg under toalettet, usikker årsak, kan komme av svikt på underlaget. Bør undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

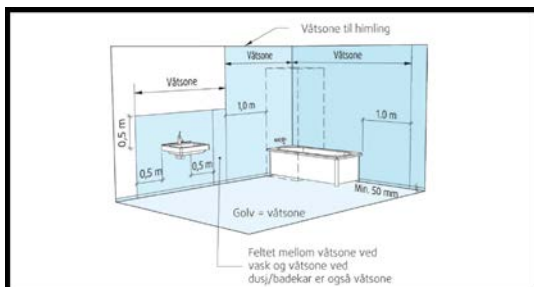
- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Foringer og listverk bør males med våtromsmaling.



Sprekk i flis



Omfang våtzone

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, kun 4mm fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Det er noe lokalt motfall til sluk under servantskapet, ca 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er lite fall til sluk på gulvet, gulvet er nesten flatt, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, kun 4mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at det kan renne vann ut under døren ved en lekkasje og at det vil samles noe vann under servant på grunn av motfall der.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Skapinnredning og servant med blandebatteri er montert nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser, det kan være benyttet en sisterne løsning som ikke krever dreksåpning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader.



KJELLER > VASKEROM Utleie

Generell

Beskrivelse

Det er ikke opplyst når rommet ble renoveret, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > VASKEROM Utleie

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vanninntak med stoppekran er plassert litt inne i vegg og delvis tildekket av fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket krever ikke strakstiltak, men ved behov for utskifting av stoppekran vil dette medføre ekstra arbeid.



KJELLER > VASKEROM Utleie

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag av betong. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 1:100
Oppvarming i rommet med stråleovn på vegg.

KJELLER > VASKEROM Utleie

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.
Sluk ser ut for å være fra byggeåret.
Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen eller omfanget av denne.

Manglende membran eller feil utførelse kan medføre fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membranskiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved renovering, påse at alle arbeider dokumenteres.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM UTELEIE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Utstyret er fra byggeåret og har derfor oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men det fungerer.



KJELLER > VASKEROM UTELEIE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i vegg og tilluft under dør. Normal løsning da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilerings medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM UTELEIE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD Utleie

Generell

Beskrivelse

Det er ikke opplyst når rommet ble renoveret, men i tidligere tilstandsrapport er det opplyst at gjeldende forskrift er 1997-2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

KJELLER > BAD Utleie

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater med flisdekor på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.



KJELLER > BAD Utleie

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluket målt fra gulv ved døren utgjør 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, kun 15mm.

Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er lite fall til sluk på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD Utleie

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet med synlig membran i sluk.
Sluk ser ut for å være fra byggeåret.
Det er ikke mulig å se om det er benyttet slukmansjett.
Tettesjikt/membran på vegger er utført med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran tettesjiktet på gulv har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen eller omfanget av denne.

Manglende membran eller feil utførelse kan medføre fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved renovering, påse at alle arbeider dokumenteres.



Eldre plast sluk

KJELLER > BAD Utleie

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD UTELEIE

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg, tilluft under dør. Normal løsning da boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD UTELEIE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom utgjør våtsone på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2026. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, microovn, induksjon koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN Utleie

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer er montert ny i 2024. Det er malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap, vannstoppesystem og komfyrvakt. Det er en liten skade på benkeplaten som blir utbedret før salg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Løst laminat på ende av benkeplate.

KJELLER > KJØKKEN Utleie

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med kobberør, plastrør er benyttet til kjøkken i kjeller. Store deler av anlegget er fra byggeåret. Det meste av anlegget er montert skjult.

Vurdering av avvik:

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

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

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.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stoppekran

TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør med varierende alder, deler av anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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.

Stakeluke bør etableres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TE 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken som benyttes ved behov.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon kan medføre kondensvann på vinduer og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i kjeller. ca 200 liter, ukjent alder men eldre enn 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Levetid for beredere varierer, opptil 50 år kan normalt regnes.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med 63A lastbryter både på hoveddel og utleiedel og 50A overbelastningsvern.

Anlegget har egen måler til utleiedel og 21 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 20A, 10 stk 16A, 5 stk 15A og 3 stk 10A kurser.

Det aller meste av anlegget i utleiedel er utskiftet i 2024 i følge eier. Hele anlegget er utskiftet i 2026 på 1 etasjen inkludert arealer i kjeller som tilhører hoveddelen i boligen i følge eier.

Det er lagt ny tilførsels kabel fra sikringsskap til utvendig skap for fremtidig utskifting av anlegg i garasje.

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.

2026 Hele anlegget utskiftet i 1 etasjen i 2026.

Det aller meste av anlegget i kjeller ble utskiftet i 2024.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer i boligmappa.no

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE i 2012.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

I følge opplysninger fra eier er alle arbeider utført av godkjent installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge opplysninger fra tidligere eier er dreneringen rundt boligen fra 2007, arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset på utside.
Ukjent fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skrå lett mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og er fra byggeåret.
Tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.
Det er montert tilbakeslags ventil på avløpsanlegget i 2024.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes at stikkledninger må legges om i fremtiden, men når dette må gjøres er det vanskelig å si noe om. Anlegg har passert sin normale levetid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Brann slukke apparatet er eldre enn 10 år, må kjøpes nytt.

Eiendommen ligger i nært BRA veien som tidvis er mye trafikkert, noe støy fra dette må påregnes.

Det mangler håndløper på vegg i trapp og rekkverket er lavere enn dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagen krav. Da boligen ble oppført var det krav til håndløper på vegg og at rekkverk skulle være minst 90 cm høyt. Det var ikke spesifikke krav til åpninger i rekkverk. For å lukke avviket må rekkverk lages høyere og det må monteres håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 640 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

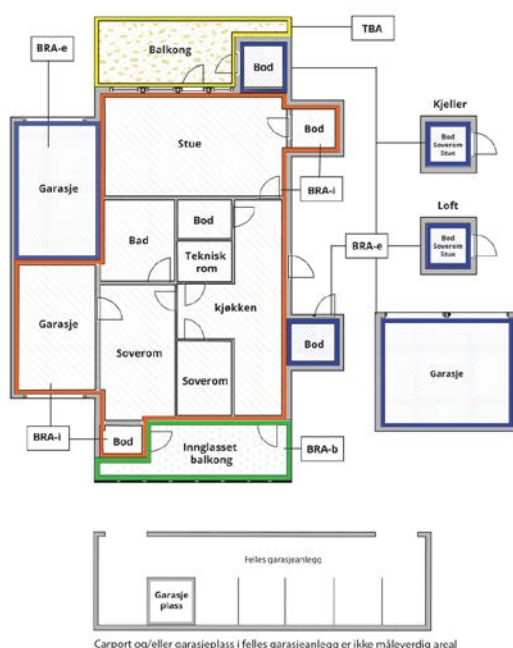
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	95		16	111	39
Kjeller	95			95	
SUM	190		16		39
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom hoveddel, soverom hoveddel, bod hoveddel, kjøkken utleie, gang utleie, stue utleie, vaskerom utleie, bad utleie, bod utleie, soverom utleie, soverom utleie		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.
Etasjehøyde i kjeller 2,2meter
Etasjehøyde i 1 etasje 2,32 meter

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med faktiske forhold.
Takoverbygg for adkomst til ytterdør i kjeller er ikke med på tegningene. Altan er ikke med på tegningene. Ett stort vindu i stue på 1 etasjen er tatt vekk. Utvendige endringer kan være søknads pliktige, bør undersøkes ytterligere.
Innvendig planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, enkelt vegger er flyttet/ fjernet, dette er ikke søknads pliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke funnet noen ulovlige forhold på boligen, skille mellom hoveddel og utleiedel er utført med godkjent brann skille konstruksjon i følge eier.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer ikke med faktiske forhold, det er montert dør i vegg mot øst, denne er ikke med på tegningen. Fasadeendringer kan være søknads pliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bygningen er plassert helt inntil tomte grensen, takutstikk inne på naboeiendommen. Garasjen er byggesøkt og godkjent, men det er ikke fremvist situasjonsplan som viser hvilken plassering som ble godkjent, bør undersøkes ytterligere.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen er plassert nærmere tomte grensen enn 1 meter som er vilkår om det skal være fritatt byggesøknad.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Bygningen er plassert utenfor tomte grense.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kristian Schea Bergersen	Kunde
27.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kristian Schea Bergersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	64	107		0	966.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tors vei 28							
Hjemmelshaver							
Bergersen Kristian Schea							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Karrestad ved B R A veien med adkomst via Tors vei. Det er kort avstand til Låby barneskole og gåavstand til dagligvare butikker, høghskolen på Remmen og ungdomsskolen på Strupe.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei, felles med Tors vei 24

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-514 Karrestad, gjeldende fra 29.8.1972.

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 4.3.2024

Områdenavn BA30.

Om tomten

Tomten skråer lett i retning mot vest, den er opparbeidet med plen og noe beplantning, det er gruset gårdsplass med plass for parkering og gruset adkomst til ytterdører, her er det også lagt noe betongheller.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 291 600	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Årstall er hentet på tegninger.

Standard

Garasjen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt med stående malt bordkledning og dels med murt forblendings stein. Vinduer med enkle glass i malte trekarmner.

Selvbærende plassbygde takstoler med bordtro og pappshingel tekking, takrenner og nedløp av plast. Leddheiseport i tre med malt utside. Malt uisolert ytterdør av tre.

Det er innlagt strøm og lys, normal enkel standard.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har gulv av impregnerte terrassebord.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med stående malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer, taket er tekket med metall plater. Plassbygget labankdør.

Enkel standard ikke innlagt strøm.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen er oppført med meget enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er i dårlig stand.

Beskrivelse

Bygningen har meget enkel standard og er i dårlig stand.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	08.09.2025	Siste tilsyn utført 6.2.25 Siste feiing utført 13.6.22	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	29.08.1972		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger bolig	21.12.1974	Tegninger har noe forskjellige datoer.	Gjennomgått	4	Nei
Tegning garasje	12.09.1979		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.03.2023		Gjennomgått	24	Nei
Ferdigattest bruksendring av rom i kjeller.	14.12.2022		Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	01.06.1979		Gjennomgått	3	Nei
Eiendoms kart	08.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vann- og avløpsverk	08.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæringer		26.11.24 2.3.26	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	08.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Område analyse	08.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vei status	08.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Tors vei 28, 1781 HALDEN

Dato for energimerking

02.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265064

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

145035554

Gårdsnummer

64

Bruksnummer

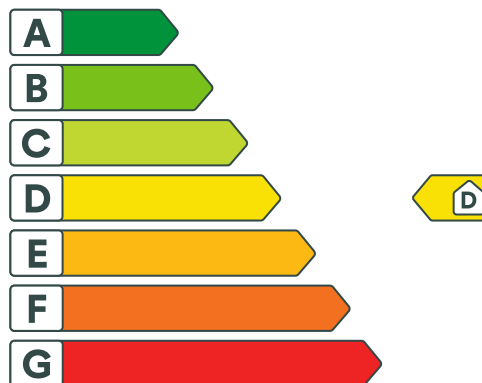
107

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1974

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

184,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

184,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 327 kWh



Tors vei 28, 1781 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tors vei 28, 1781 HALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristian Schea Bergersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tors Vei 28

1781 Halden

3101-64/107/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Sommeren 2024 ble flere av enhetene i tors vei rammet av overvann. Dette gjorde at vannet i overvannet i gaten kom opp av avløpsrørene inn i huset. Bygget ble sannert og tørket med godkjenning fra polygon før kjellern ble bygget opp på nytt.

Det er blitt satt inn overslagsventiler inn til huset og det har ikke vært et problem siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aunesen Maskinentreprenør

Beskrivelse av arbeidet: De gravde opp hagen og monterte ventiler på avløpene.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Ploygon

Beskrivelse av arbeidet: Godkjent tørk og sannering etter vannlekkasje.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utført av faglært tømrer som er meg selv.

Beskrivelse av arbeidet: Det er etterisolert, byttet lekter, vindduk, og kledning. Vinduer og terrassedører samt ytterdør er byttet i 2025.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Jeg beskrev dette i et tidligere felt. Det kom vann opp fra overvannsledningen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Aunesen maskinentreprenør As

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn
tilbakesalgsventiler.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utførte drenering rundt
eiendommen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**



Overvannet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Auensen Maskinentreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Montert tilbakeslagsventiler.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Lippestad Mur og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Pusset av pipe og flyttet ildsted. Søknad om flytte av ildsted er godkjent av kommunen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Riis Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Komplimentering av elektrisk anlegg i hybel.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elisenberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Komplimentering av komplett elektrisk anlegg hoveddel.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjelleren er bygget om til godkjent utleiedel i 2017. Jeg har senere pusset opp hele hybelen og etterisolert og fornyet gulv og vegger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kommunen har godkjent hybelen som en utleiedel i 2022.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Kjelleren er bygget om til godkjent utleiedel. Jeg har senere pusset opp hele hybelen og etterisolert og rettet av gulv og fornyet vegger.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Jeg kjøpte det i 2023 så skal ha tidligere rapporter tilgjengelig.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Tors vei 28 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre Lie Linje 34	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro	12 min
Glenneveien	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

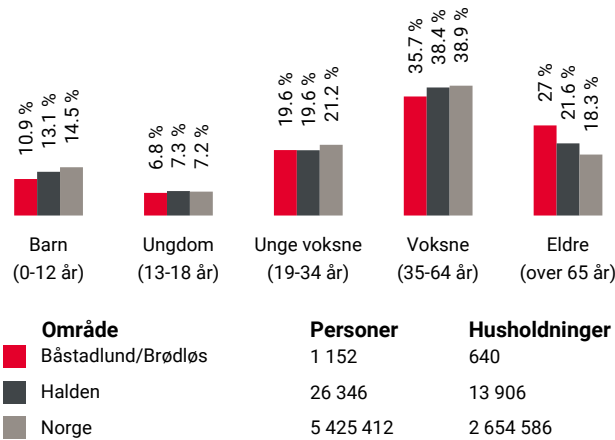
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Spar Halden	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



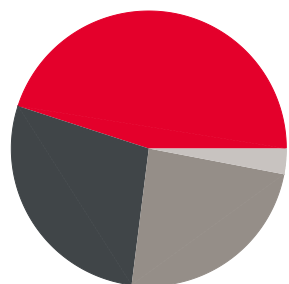
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

⚽ Låby skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Karrestad - ballplass, gress	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	12 min	🚶
🚴 SKY Fitness Halden	5 min	🚗

Boligmasse



45% enebolig
28% rekkehus
24% blokk
3% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,
kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

6 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
33% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



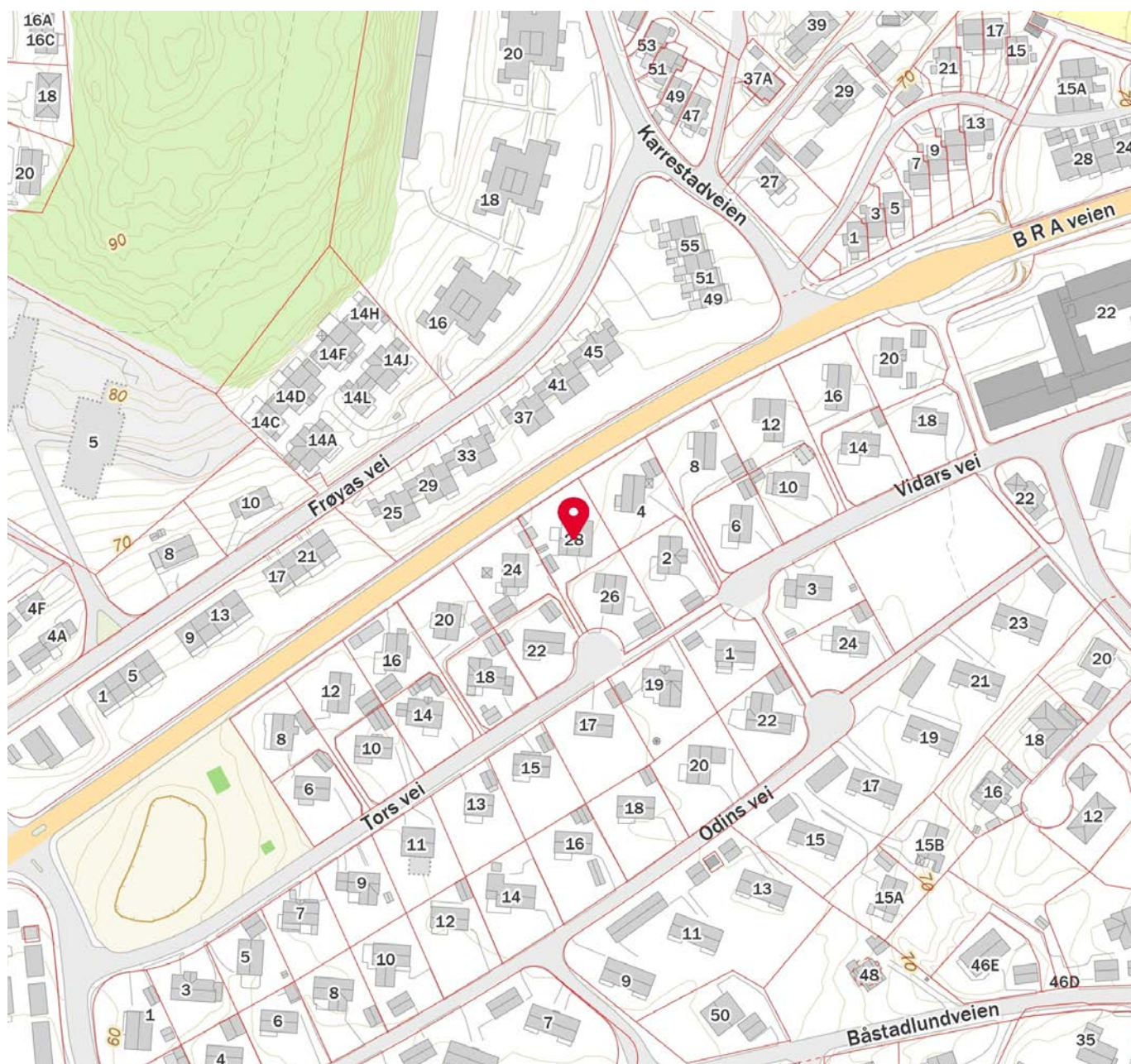
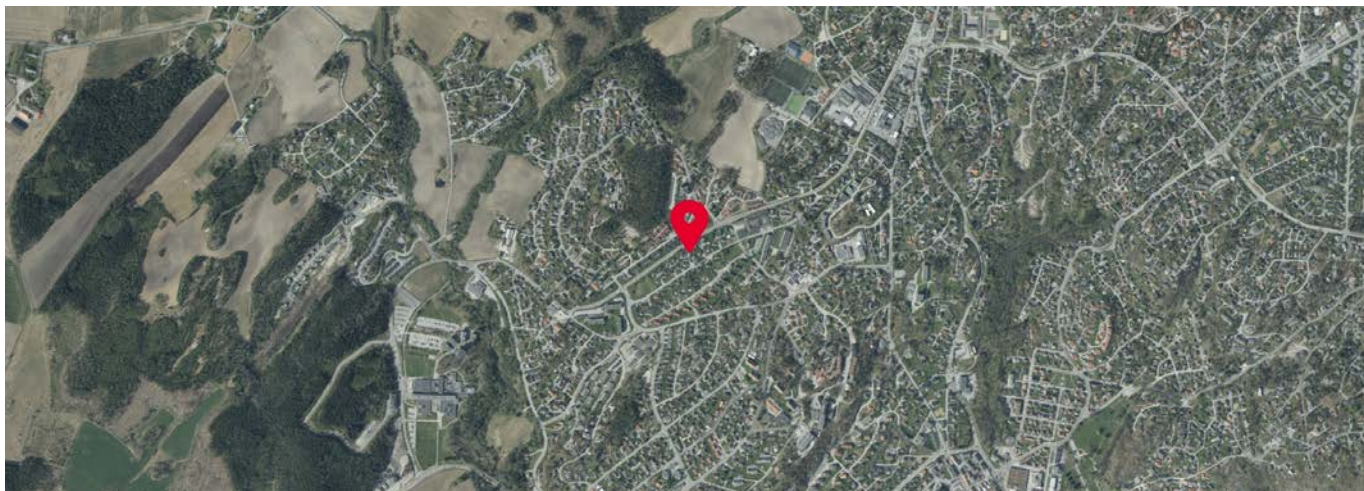
0%

47%

■ Båstadlund/Brødløs
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 10. februar 2026 14:54
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Tors vei 28 (1101250147) (gjelder saksnummer 5517852)

Hei.

Siste tilsyn september 2012, og ingen utstående pålegg.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

03. februar 2026 kl. 10:46 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :-)

takk!

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



K Boligseksjonen Halden kommune <boligseksjonen@halden.kommune.no>
Til: Du <kristian.bergersen@gmail.com>

← ↶ ↷ ...
ma. 16.02.2026 08:14

Hei!
Takk for utfyllende og god dokumentasjon.
Da er det bare å fyre og kose seg med god samvittighet 😊

Are Kvitnes
Brannforebygger
Brannvesenet
Tlf 69 17 45 19
www.halden.kommune.no



HALDEN KOMMUNE
Brannvesen

...

Busterudkleiva 54 1782 HALDEN

ANLEGGSEIER

Kristian Schea Bergersen

Tors vei 28
1781 HALDEN

Dato:

27.02.2026

Behandlet av:

Tobias Navestad Andersen

Telefon:

69180567

Epost:

post@elisenbergelektro.no

Anleggsadresse

Tors vei 28, 1781 HALDEN

Nytt anlegg ifb oppussing av bolig.

Kunde har lagt rør og levert innfelte spotter og belysning på garasje selv.

Type installasjon

☒ Nyanlegg☒ Endring

Spenningsystem

☒ 230V IT

Utført i henhold til

☒ NEK 400 2022

Autorisert Installatør

☒ Magnus Langvik, Elisenberg Elektro AS

Vi erklærer med dette at planlegging og utførelse av denne installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Tobias N.

27.02.2026 - Tobias Navestad Andersen

[installatør / bemyndiget]

Tobias N.

27.02.2026 - Tobias Navestad Andersen

[dokumentansvarlig]

ANLEGGSEIER

Kristian Schea Bergersen

Tors vei 28
1781 HALDEN

Dato:

27.02.2026

Behandlet av:

Tobias Navestad Andersen

Telefon:

69180567

Epost:

post@elisenbergelektro.no

Anleggsadresse

Tors vei 28, 1781 HALDEN

Nytt anlegg ifb oppussing av bolig.

Kunde har lagt rør og levert innfelte spotter og belysning på garasje selv.

Egenkontroll av utført arbeid

- ✓ Visuell kontroll utført
- ✓ Alle deksler etc montert på plass
- ✓ Nødvendig merking utført
- ✓ Installasjonen er forskriftsmessig utført
- ✓ Installasjonen er egnet til forutsatt bruk

Rydding etter arbeid

- ✓ Rydding utført

Måling og prøving

- ✓ Anlegg funksjonstestet
- ✓ Jordfellbrytere testet med testknapp

Tobias N.

27.02.2026 - Tobias Navestad Andersen
[installatør / bemyndiget]

Tobias N.

27.02.2026 - Tobias Navestad Andersen
[dokumentansvarlig]



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 06.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tors vei 28, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 476,80 kr
Eiendomsskatt	6 874,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 625,60 kr
Sum	31 931,64 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Vanngebyr	15%	200 m3	24.81	1/1	0 %	4 961,10 kr	1 240,27 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Avløpsgebyr	15%	200 m3	39.50	1/1	0 %	7 900,50 kr	1 975,12 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
					Sum	22 877,60 kr	5 719,40 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tors vei 28, 1781 HALDEN								

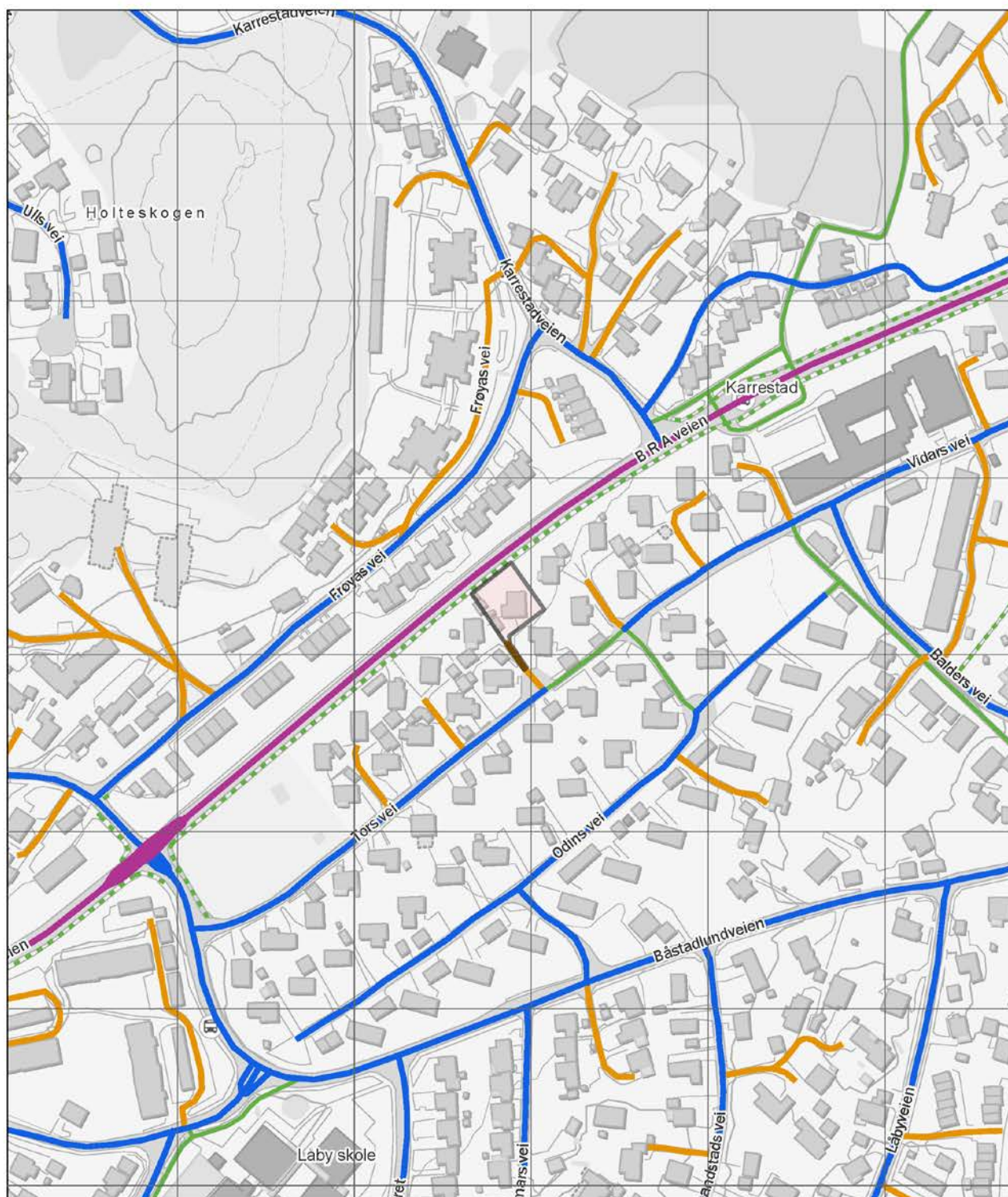
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tors vei 28, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
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	966 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-514
Navn	Karrestad

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.08.1972		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/144/G-514.pdf		
Delarealer	Delareal	38 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	926 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	2 m ²	
	Formål	Gangvei	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Innkjøring
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR KARRESTAD I HALDEN KOMMUNE

- § 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for frittliggende bebyggelse

- § 2 I område for frittliggende bebyggelse skal

- a) bygningene plasseres med møneretning som vist på planen. Bebyggelsen kan føres opp inntil 1½ etg.
- b) Garasjer og fløybygninger eller uthus kan tillates oppført hvis det samlede bebygde areal på tomten ikke overskrider 20 %. Garasjer og uthus skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Butikker, verksteder, lagere, lastebilgarasjer e.l. tillates ikke oppført i boligområdet.
- c) Gesimshøyden skal ikke være over 7 m og mønehøyden over 9 m over det planerte nivå.
- d) Gjerdenes utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass for hver bolig på egen tomt.

- § 3 Områder for blokkbebyggelse og rekkehus.

- a) Blokkbebyggelse skal oppføres i inntil 4 etg. Det tillates oppført en blokk på inntil 12 etg. på det område som er vist på kartet. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etg. Bygningene blir å plassere etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- b) Det skal opparbeides minst 1.5 biloppstillingsplasser for hver leilighet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- c) Gjerdenes høyde, utførelse og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) I området for blokker og rekkehus skal det være fellesantennener for radio og TV. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 4 Område for industri

- a) I området tillates kun mindre industri som ikke etter bygningsrådets skjønn medfører fare eller ulempe for beboerne i strøket.
- b) I industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- c) Gjerders plassering, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- d) Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etg. og skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.
- e) Det må opparbeides og vedlikeholdes et beplantet grønt belte langs tomtegrensen i minst 5 m dybde. Bepantning og vedlikehold skal skje iflg. bygningsrådets nærmere anvisninger.

§ 5 Fellesbestemmelser.

- a) Situasjonsplan som også viser garasjer må innleveres samtidig med byggemeldingen for våningshuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- b) Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private sevitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- c) Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningen når særlige grunner tilsier det.

Stadfestet den 52. 1973

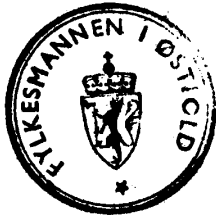
MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV KARRESTAD, HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Bebyggelsen skal romme aldershjem med boliger og tilhørende servicefunksjoner, og tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- § 3. Utnyttelsesgraden for området må ikke overstige 0,27.
- § 4. Bebyggelsen, avkjørsler, parkeringsplasser, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke generende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

17. juni 1977.
J. Høfaldh



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 107	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	102 Båstadlund
Veiadresse:	Tors vei 28, gatenr 6960	Valgkrets:	3 Låby
	1781 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tors vei 28	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.06.1973	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	966,3 kvm	Skyld:	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/64/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/64/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	21.06.1973	Avgiver	3101/64/83	-969,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/64/107	969,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tors vei 28	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145035554			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
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:	145035562			Antall etasjer:		

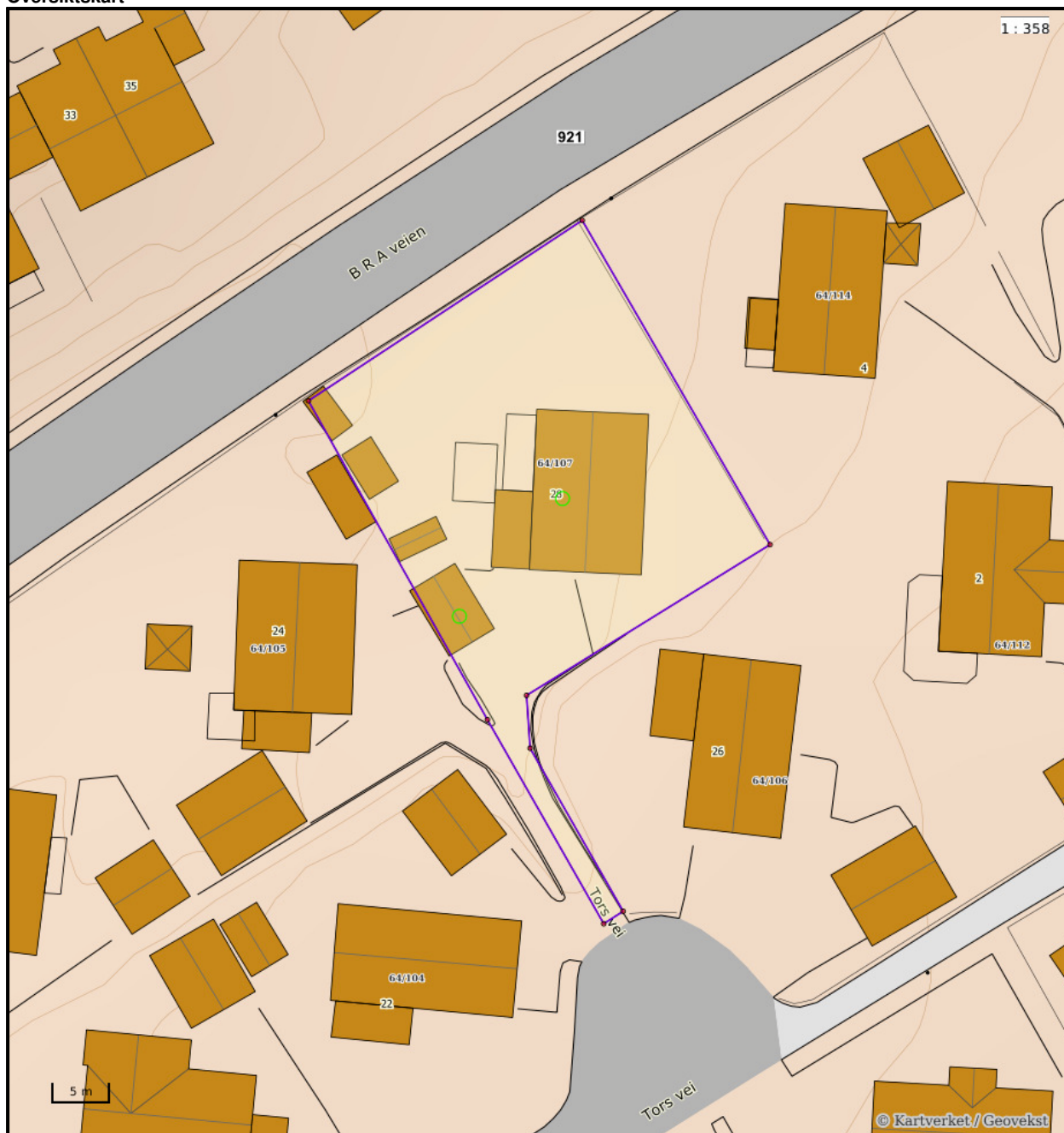
Etasjeopplysninger:

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 |

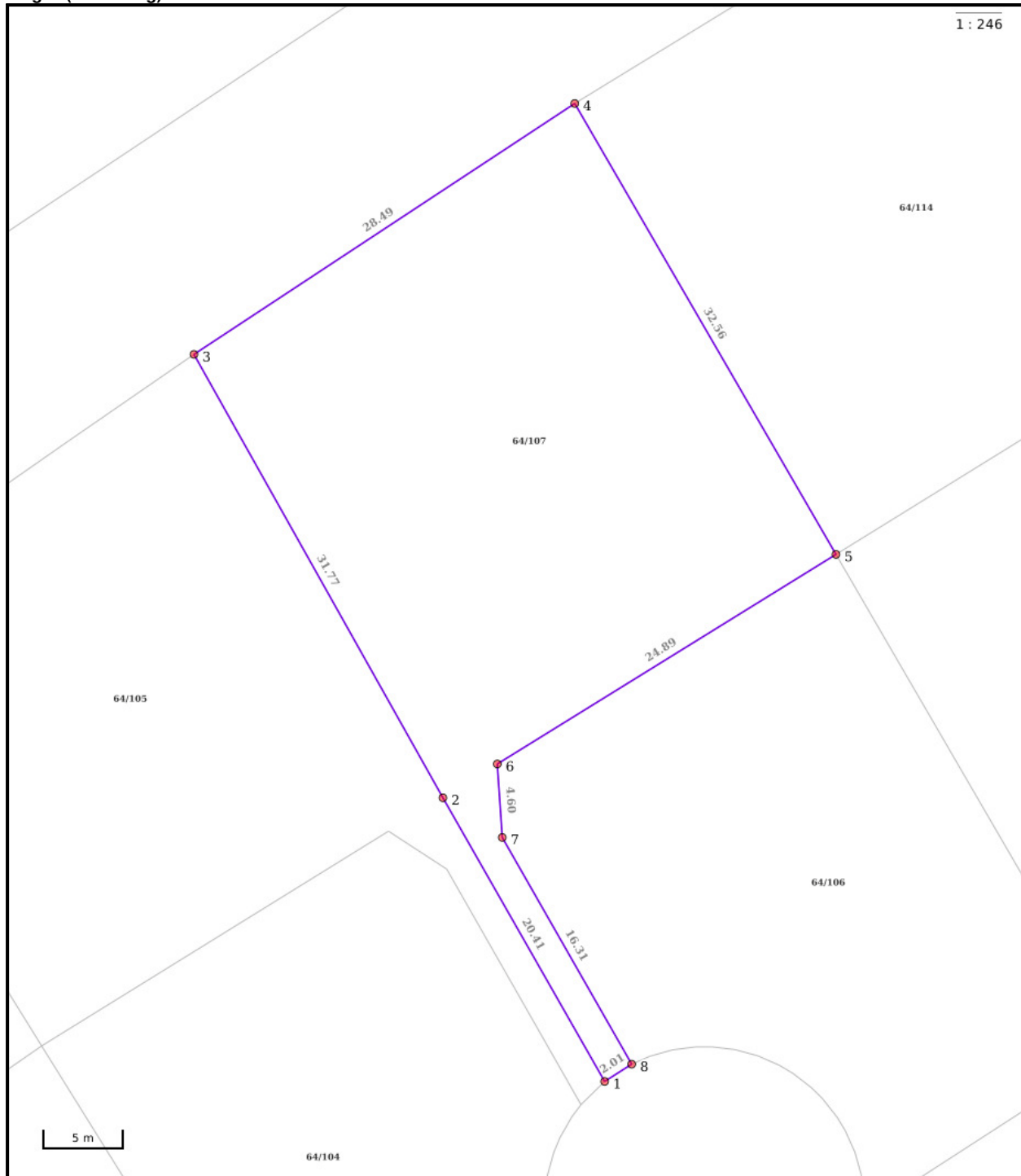
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — 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 |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 966,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 291,53	635 495,88	20,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 308,28	635 484,22	31,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 334,47	635 466,24	28,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 352,22	635 488,53	32,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 325,63	635 507,32	24,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 310,68	635 487,42	4,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 306,14	635 488,14	16,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 292,76	635 497,46	2,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	-9,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/64/107/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

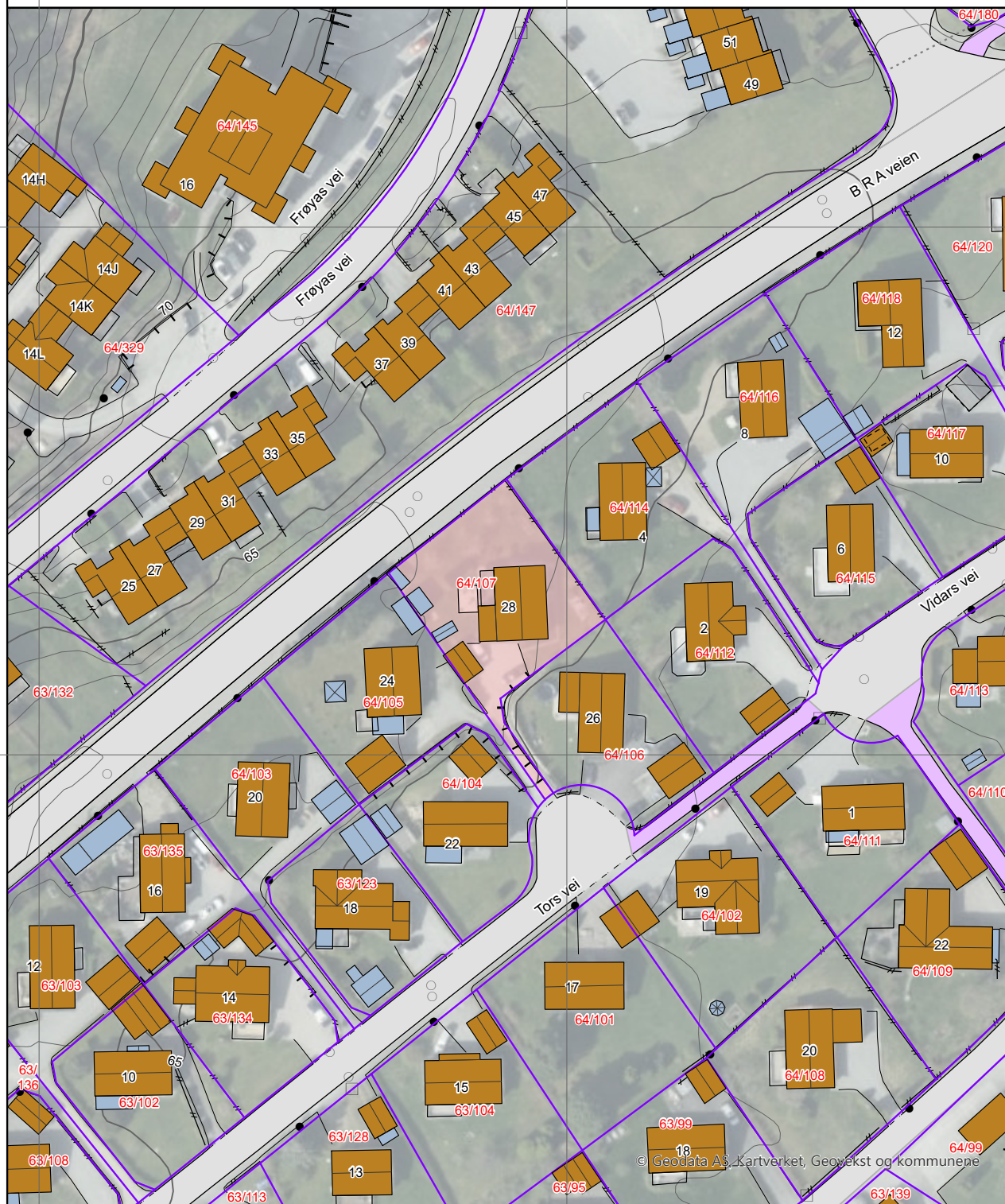
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 8.9.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/64/107/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

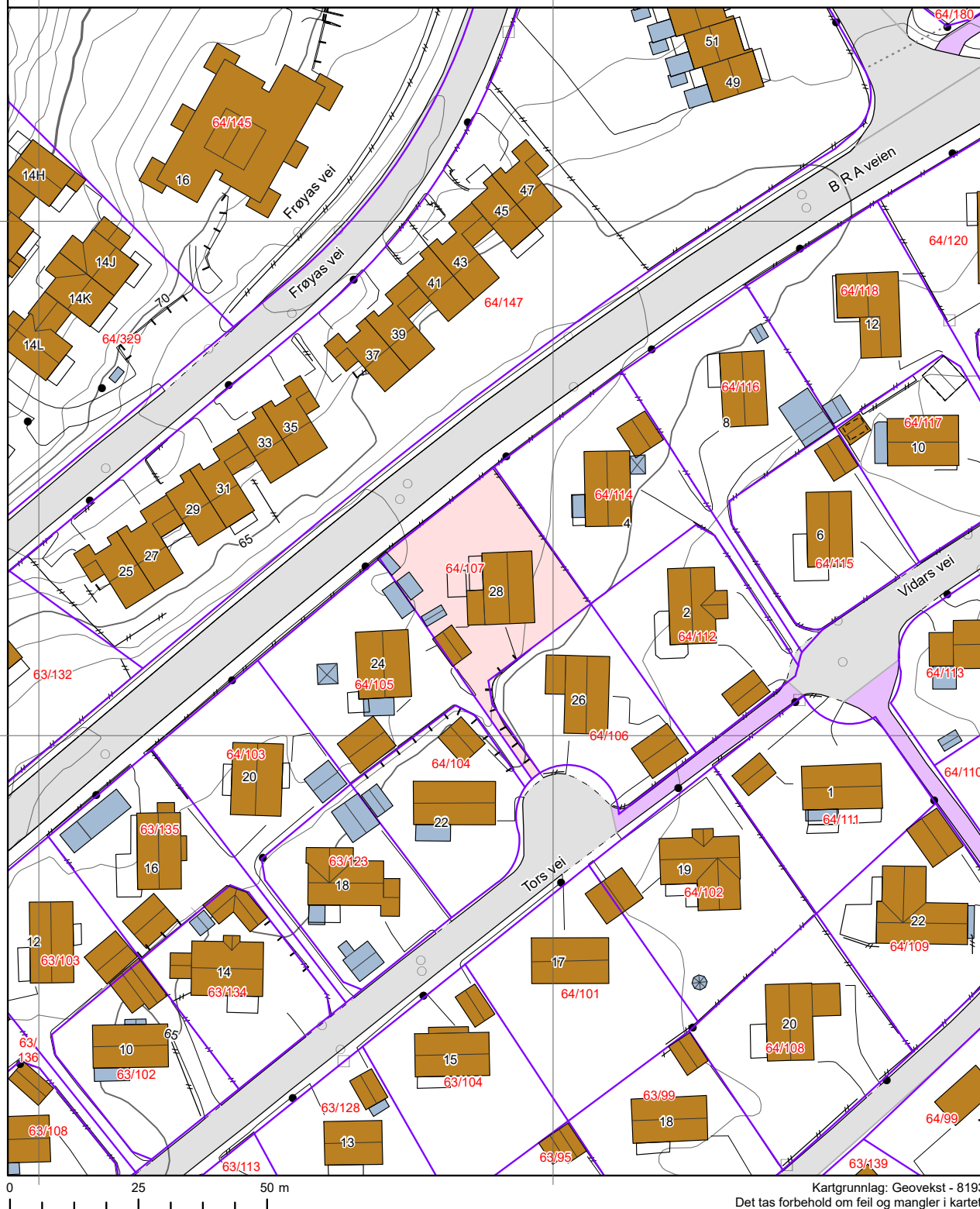
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 8.9.2025



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
	Trafikkø
	VegKjørende

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-64/107, Tors vei 28, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	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	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	01.09.2025	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.09.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	0.59 km
Kvikkleire	01.09.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	01.09.2025	Ikke funnet	92.7 km
Stormflo	01.09.2025	Ikke funnet	1.3 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.09.2025

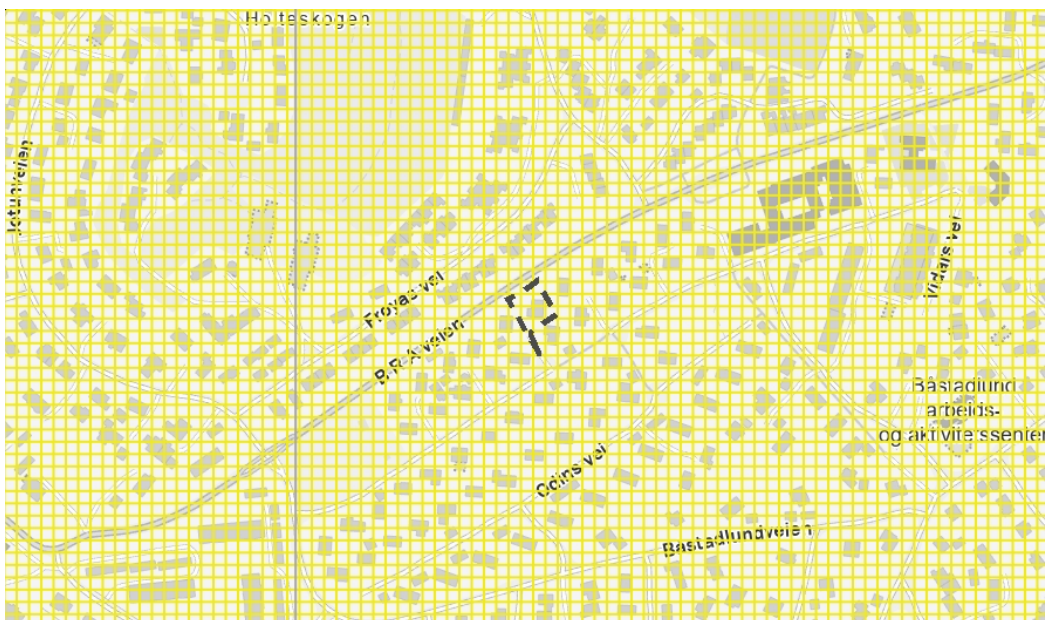
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

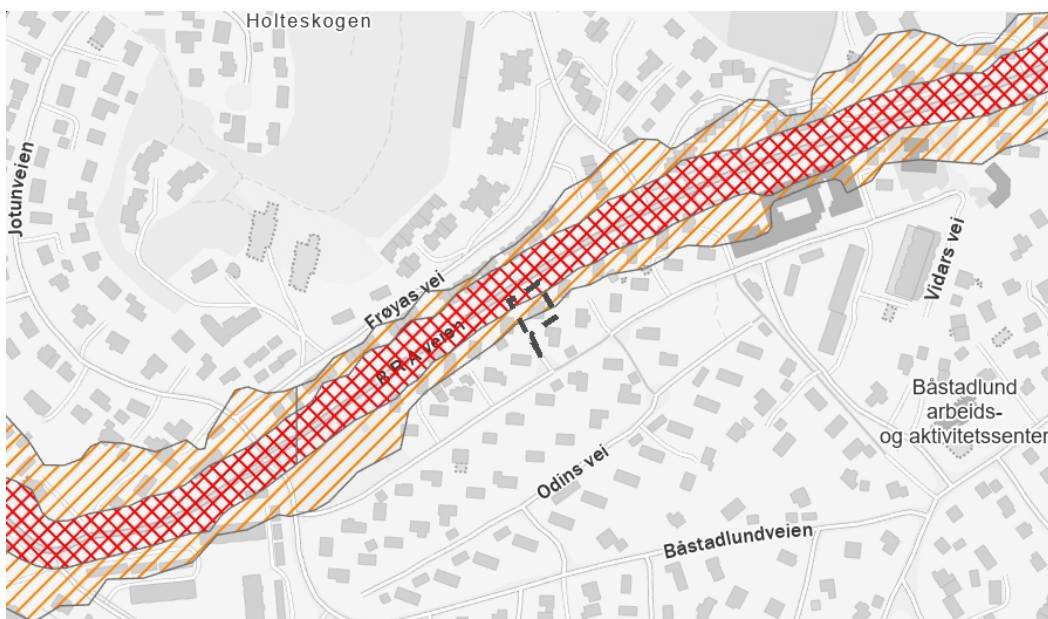
Beskrivelse

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)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

QAMIL HAKLAJ
TORS VEI 28
1781 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/9933 - 4

Saksbehandler:
Charlotte Scott Hult 47 47 61 21

Dato:
14.12.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 08.12.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Adresse:

Tors vei 28, 1781 Halden

Gnr

64

Bnr

107

Festenr

Seksjonsnr

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten den 29.11.2022.

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

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Charlotte Scott Hult
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

INGENIØRFIRMA KNOBEL Hofgårdløkkveien 1777 HALDEN
AS 6

Willy Elders

Kawa Sadeq

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Robert Gundersen Johansen

Brann og feiervesen

Miljø og landbruk

Kommunalteknikk

Økonomi

Økonomi

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tors vei 28 , 1750 halden			64	107	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	enebolig	21/3-75	dato 10/4-75	sak 87/75	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Stig Bjelvert		Tors vei 28 - 1750 halden			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
" "		" "			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Adolf Bjelvert		" "			

Arbeidet er besikttet. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Det gjenstår noe pussarbeide i kjeller
2. Utvendig planering, med fall fra mur.

Dette arbeid må være fullført innen

Halden den Juni 1976

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

FOR BYGNINGSSJEFEN

 bygningssjef

Ferdigmelding.

MOTTATT 20/1-76

I gården **Tors. vei. 28** Eier **Stig Bjelverth**

er følgende arbeider utført:

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

Videre ble det montert

.....

.....

I gården er nå i alt **2** bad, .. **2** W.C., havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den **5 / 1** 19 **76**

Halden, den **19 / 1** 19 **76**

Øyvind Kolås
Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: **16/2** 19 **76**

HALDEN TEKN. ETAT
Byggekontroll

Øla
Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.

Ansøgning til byggesagsbehandling

Byggesagskontrol

HALDEN TEKN. BIAAL

Byggesagsbehandling

Ansøgning om byggesagsbehandling eller del af byggesagsbehandling af

* *Byggesagsbehandling*

11 m

6 m

1252 T. V. 100

1102 T. V. 100

17. pladsen

Færdigmelding.

Stempel kr. 230,-

Dagbok nr. 4737 1974 24/10
Halden Sørenskriverembet.

SKJØTE

Halden kommune skjøter og overdrar herved til-
Stig Bjelvert -----født 27/11-47-----
eiendommen Karrestad tomt nr T 28 gnr 64 bnr 107
Kjøpesummen, kr. 6.783,65 er avgjort på omforenet måte.

Omkostningene vedrørende overdragelsen dekkes av kjøper.

For eiendommen gjelder følgende betingelser:

1. Bebyggelse av tomten må være igangsatt innen 1 - ett - år og fullført innen 2 - to - år regnet fra skjøtets utstedelsesdato.
2. Hvis ovennevnte betingelser ikke blir oppfylt, kan tomten kreves tilbakeskjøtet kommunen for nærværende skjøtesum. Omkostningene vedrørende tilbakeskjøtingen skal dekkes av kjøper.
3. Ovennevnte heftelser kan slettes når bebyggelsen er fullført.
4. Halden kommune har vederlagsfri rett til å legge og ha liggende offentlige hovedledninger for vann og kloakk over tomten. Kommunen skal også ha uhindret og vederlagsfri adgang til omlegging, utvidelse og vedlikehold av disse ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand, ved f eks opprydning, istandsettelse av gjerde, plener, beplantning m v.

Dersom tomten berøres av private vann- og/eller kloakkledninger, og tomtens utnyttelse krever at disse må omlegges, bærer kjøperen selv utgiftene med dette.

Offentlig vann og/eller kloakkledninger som ligger på tomten og som er satt ut av drift, kan ikke fjernes uten at tilfredsstillende drenering e l av disse er sikret. Utgiftene med dette blir å dekke av kjøper.

5. For foretatt opparbeidelse av vann, vei og kloakk refunderes kommunen kr. 15.200,- kontant ved skjøtets overlevering.
6. Kjøperen må rette seg etter de vedtekter som gjelder for bebyggelsen i dette strøk. Tomten må ikke deles uten kommunens samtykke.

Halden, 24/10-74.

Ordføreren i Halden

Stig Bjelvert

24/10/74



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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: Tors vei 28
1781 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

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