

A photograph of a two-story white house with a dark grey roof and a wide balcony. The house is situated on a gravel driveway, surrounded by lush green grass and tall trees. A large tree with green leaves is in the foreground on the right. The house has a satellite dish on the roof and a small outdoor seating area on the ground floor. The number '9' is visible on the side of the house.

aktiv.

Buergatene 9, 1766 HALDEN

**Frittliggende enebolig over 2 plan.
Landlig beliggende på Buer.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Årlig festeavgift: Kr 1 250,-
Selger: Simon Simonsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
P-rom/BRA 156/179 kvm
Tomtstr.: 1236 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 213, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1101250128

Frittliggende enebolig over 2 plan. Landlig beliggende på Buer.

Frittliggende enebolig over 2 plan med dobbel garasje.

Inneholder: 1. etg.: Gang, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue og spisestue med utgang til romslig veranda. Sokkeletasje: Vindfang, gang, toalettrom, bod, bad, kjøkken, stue og 2 innredede rom (disse er p.t. ikke godkjent/omsøkt for varig opphold. Se pkt. "lovlighetsmangler").

Praktisk familiebolig. Landlig beliggende på Buer. Kort vei til Ørsjøen og fine omkringliggende turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Andre vedlegg	117
Info fra bortfester	118
Info Vann og avløpslag	119
Nabolagsprofil	124
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 179kvm
P-rom 156kvm
BTA 195

Arealbeskrivelse

Primærrom
1. etasje: 156 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1236 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende tomt. Opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Årlig festeavgift

Kr 1 250

Regulering av festeavgift

Festeavgiften skal reguleres i 2025 etter 2% av råtomteverdi, deretter hvert 10 år. Se vedlagte informasjon fra bortfester for detaljer.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Se vedlagt informasjon fra bortfester. Mulighet for innløsning av festeforholdet.

Fstekontrakt datert

14.01.1976.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Buer. Området byr på fine turområder. Kort vei til Ørsjøen med fine bade og fiskemuligheter. Kort kjøreavstand til Sverige både via Berby og Kornsjø.

Adkomst

Fra Halden, ta til venstre inn Bøklevene etter Idd Kirke. Følg denne over i Aspedamveien, frem til Buer. Ta så til høyre, inn Buerгатene. Eiendommen ligger da på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taket er tekket med decra stålpanner.

Garasje: Garasje oppført med støpt betongplate og ringmur av lettklinkerblokker. Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Saltak oppført med takstoler og dukprodukt som undertak. Utvendig tekket med stålplater. Vippeporter i trekonstruksjon

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bad 2 etg utført av tidligere eier. Bad 1 etg utført av nåværende eier.

Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Usikker for bad 2 etg. Ikke oppgradert i 1 etg.

Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd platting på bakkeplan i 2024 under eksisterende veranda.

Pkt. 17: Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ikke registrert da det kun har vært brukt innad i familien, men underetg. har også kjøkken, stue og eget bad, så kan registres av ny eier hvis ønskelig. (Se lovlighetsmangler).

Innhold

1. etg.: Gang, 2 soverom, kjøkken, bad/wc, stue og spisestue med utgang til romslig

veranda. Sokkeletasje: Vindfang, gang, toalettrom, bod, bad, kjøkken, stue og 2 innredede rom (disse er p.t. ikke godkjent/omsøkt for varig opphold. Se pkt. "lovlighetsmangler"). Det er overbygget veranda ved inngang i sokkeletasjen.

Standard

Boligen er praktisk fordelt over 2 plan. Kjøkkeninnredning i 1. etasje har lyse, profilerte fronter. Avtrekkshette i rustfritt stål. Kokeopp integrert i benkeplate. Baderom i 1. etg har dusjhjørne og dobbel servantinnredning med glatte, hvite fronter og belyste speil. Kjøkken i sokkeletasjen har mørke, profilerte fronter og sort benkeplate. Baderom i sokkeletasjen er innredet med boblekar og innredning med doble servanter.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag av stål. Alt tilknyttet taket er skiftet samtidig med taktekket. Taktekket har ruoverflate og lav takvinkel på 22 grader, det er derfor ikke montert snøfange på taket. Siden det er lite fare for ras av snø og is fra taket. Eldre beslagsløsninger rundt vinduer. Det er avvik: Maling flasser på beslag på vinduer på de mest utsatte områdene. Tiltak: Ved utskiftning av vinduer og trekledning må det medregnes å skifte beslagsløsninger rundt vinduer. Dette må gjøres siden forventet levetid og tilstand til beslagene.

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Trekledning mot sør og vest har tørkesprekker og værslitasje, samt noe dårlig endeved ned mot beslagsløsninger. Det er begrenset lufting i bunn av trekledning. Kledningen på boligen har generelt vedlikeholdsbehov. Ufagmessige utførelse av trekledning mot øst på baderommet der vindusstørrelsen har blitt endret. Tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Trekledning mot sør og vest har en tilstand som tilsier at den må skiftes. Ved utskiftning av trekledning må luftespalten bak og i bunn av trekledning forbedres. Utføre lokale utbedringer ved å skifte hele lengder av trekledning rundt baderomsvindu. Manglende vedlikehold medfører til råteskader og begrenset levetid

på trekledning.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Tilkomst til loftet via luke fra overbygd terrasse.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Tidligere tegn til områder med fuktinnsig. Det er registrert rør til lufting og ventilator som ligger løse på loftet. Disse er ikke ført over tak.

Tiltak: Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger ved pipe. Disse fuktskadene er derfor trolig fra før taktekket ble skiftet. Ventilasjon og ventilatorrør medfører til en større fuktbelastning på loftet og må derfor utbedres ved at disse blir ført over tak.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad i 1.etg er fra 2019 og det er vindu fra 2020/2021 på baderom, soverom og tv-stue i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er avvik: Vinduer på begge soverommene i 1.etg har skader som gjør at disse er vanskelig å åpne/lukke. Registrert fuktskader på begge disse vinduene. Alle vinduer fra byggeåret og 80-tallet har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes. Sølt byggsaum på vindu på soverom i u.etg.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Tiltak: Det er behov for å skifte de eldre vinduene på boligen. Beslagsløsninger må skiftes samtidig med vinduene. Slike eldre vinduer har en dårligere isoleringsverdi, samt at det ofte er utettheter ved vindtettingen rundt vinduene.

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret. Skyvedør med 2-lags isolerglass i stuen i 2.etg fra byggeåret. Balkongdør med brystning med 3-lags isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ytterdør og skyvedør har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes. Tiltak: Skifte ytterdøren og skyvedørene siden disse er av eldre dato. Eldre dører har et høyere energitap og dårligere tetthet enn dagens dører.

Utskiftning vil medføre til et bedre inneklima.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrassen oppført i trekonstruksjon. Takterrasse over tv.stue i u.etg opp ført med betongkonstruksjon Mark terrasse utført i 2021 utført på betongfundamenter iflg eier sønn.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik: Rekkverkshøyden er utført med 91cm høyde, dagens krav er 1 meter.

Terrassen og rekkverk har behov for vedlikehold og utbedringer. Det er utført en provisorisk tetting med pressening i overgangen betongterrasse og trekledning. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon i forhold til tetting og isolering av takterrassen av

betong.

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

Tiltak: Det er ingen krav til å endre rekkverkshøyden. Men rekkverket og terrassen har behov for at et utføres vedlikehold og utbedringer for å bevare levetiden på konstruksjonen. Utføre utbedringer i overgangen slik at den provisoriske tettingen kan fjernes. Ukjent omfang av arbeidet som må utføres. Pga alder til takterrassen må det forventes å utføre nytt taktekke. Samt at det må fremlegges dokumentasjon i forhold til isolering av konstruksjonen. Siden dette er en konstruksjon uten lufting og isolasjon skal da utføres på oversiden av dekket med hensyn til at det er en kompakt takkonstruksjon. Feil utførelse kan medføre til kondensproblematikk som medfører til fuktskader i takkonstruksjonen.

Utvendige trapper, TG2

Det er utført en repo trapp med impregneret trekonstruksjon ved terrassen.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er manglende håndløper langs sidene/vegg. Tiltak: Montere håndløper for å tilfredstille forskriftskravet.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Laminat og fliser. VEGG: Panelplater, glassfiberstrie, brystning, trepanel, tapet, malte slette vegger, TAK: Himlingsplater, trepanel, Det er innredet til tv-stue i u.etg i 2023. Forøvrig har ikke eier utført noe vesentlig oppussing i sin eietid. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert svelling på himlingsplater i stue etter tidligere fuktinnsig. Merker i tak ved trapp etter tidligere vegg som er fjernet og merker i tak på kjøkkenet etter tidligere lampe. Ufagmessige avslutning av laminatgulv mot skyvedør til kjøkkenet. Fotlist på yttervegg har vridt seg på soverom i u.etg. Tiltak: Svelling i himlingsplater i stue fremstår å være gammelt siden det er ingen utslag på skadelig fuktighet. Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betonggulv i u.etg. Tilfarergulv i stue og soverom i u.etg. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det største retningsavviket er målt i tv-stue på 28mm. På soverom i u.etg er det målt 13mm retningsavvik. I stuen i 1.etg er det målt 14mm retningsavvik.

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.

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedring med avretting av gulvene.

Radon, TG2

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

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

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har elementpipe. Peisovn plassert i stue i 1.etg. Sotluke er plassert på badet i u.etg.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ubrennbar plate er ikke ført minimum 30cm ut i fra peisovn i stuen. Sotluken har behov for å tømmes for aske.

Tiltak: Flytte ubrennbar plate slik at den går 30cm ut i fra fronter på peisovnen. Dette må gjøres pga brannsikkerhet. Sotluken må tømmes for aske. Pga alderen til røykerøret kan det oppstå innvendig sprekker og skader. Dette må undersøkes ved kamerainspeksjon av feiervesenet for å avdekkes.

Rom Under Terreng, TG2

Veggene har plater. Gulvet har laminat og malt betong. Hulltaking er foretatt på soverom, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger pga isopor og plast på grunnmur i vegg.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Isopor skal utvendig kles med brannhemmende plate, f.eks gipsplater. Dette er ikke utført på denne boligen. Innredning i av slike rom under terreng anses som en risikokonstruksjon ved eldre drenering.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak å beslå vegger med brannhemmende plater pga brannsikkerhet. Det kan være områder som det har oppstått fuktinnslag uten at dette er mulig å avdekke uten å åpne konstruksjon på boliger med gammel drenering.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har malt lukket tretrapp. Rekkverk rundt trappehull i 1.etg.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende håndløper langs vegger på begge sider i trappen.

Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Håndløper må monteres pga sikkerhet.

Innvendige dører, TG2

Innvendig formpresset 3-speils innerdører. På noen av dørene er karmen ikke skiftet ut. SKYVEDØR mellom stue og kjøkken i 1.etg.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Noen av dørene går i anslaget og har bruksslitasje/merker.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Utføre justering av dører som går i anslaget. Utføre lokale utbedringer for å fjerne bruksslitasje/merker.

Våtrom

1.Etasje - Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt. Vurdering av avvik:

Det er avvik: Det er registrert at det er oppstått svertesopp/mugg i taket på badetrom.

Dette oppstår trolig pga for høy luftfuktighet.

Tiltak: El.vifte har sensorer som bør justeres slik at den er i bruk oftere, det vil medføre til at luftfuktigheten i rommet synker. Dette er trolig tilstrekkelig tiltak. Vaske bort svertesopp/mugg med klorin/vann.

1.Etasje - Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm på de laveste, dvs fallforhold på litt over 1:100 til sluk.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 til sluk, siden

nedsenk ikke har en høyde på 1cm eller at det er jevnt 1:100 fall på hele badetrommet.

Ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel pga feielist. 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. Det anbefales ikke å utbedre fallforholdet av økonomiske årsaker. Men det må undersøkes nærmere angående vanntett terskel og avdekke om denne har tilstrekkelig høyde å 15mm.

1.Etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membrammansjett i sluket.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig.

1.Etasje - Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med dobbel servant, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er synlig drenering under toalettet.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen tegn til at det er utført membran i overgangen ved drenshull til sistene.

Tiltak: Ved en lekkasje fra sistene er det fare for at lekkasjevann kan renne inn i

bakenforliggende konstruksjon. Utføre tiltak slik at det blir en tett løsning.

1.Etasje - Bad

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det må gjøres justering på el.viften slik at det oftere er i bruk, slik at luftfuktigheten senkes.

Tiltak: Utføre justeringer på el.viften.

Kjøkken

1.Etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet er fra 2019.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Sokkel som er valgt er ikke beregnet for kjøkkenet.

Manglende automatisk vannstopper på kjøkkenet, krav om dette i 2019.

Tiltak: Utføre automatisk vannstopper på kjøkkenet med hensyn til å forhindre evt fuktskader ved vannlekkasje. Ingen umiddelbart behov for å utbedre sokkel.

1.Etasje - Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilator er kun ført til loftet. Tiltak: Ventilator rør må føres over tak, siden dagens løsning medfører tiluønsket matos og fuktighet på loftet.

Underetasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med beiset/malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet har en eldre standard og var en brukt når det ble montert i 2021.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkenet har en innredning og alder som tilsier at det er modent for utksiftning. Tiltak: Skifte kjøkkeninnredning.

Underetasje - Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er ingen ventilerings fra kjøkken. Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Manglende ventilator på kjøkkenet. Tiltak: Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre

seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet. Montere ventiltor for å forbedre inneklimaet.

Spesialrom

Underetasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom med servantinnredning og toalett. Oppvarming via panelovn og utlufting via ventil i himling.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Lufteventil er malt igjen, det forhindre god utlufting.

Ikke utført tilstrekkelig luftespalte under dørblad, bør være 8-10mm. Servantinnredning er ikke tilstrekkelig innfeste til vegg.

Tiltak: Utbedre ventiler og tilluft for å forbedre inneklimaet. Feste servantinnredning tilstrekkelig til vegg, for å forhindre evt skader på innredning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør). Rørskap på tek.rom i u.etg. Stoppekran er plassert på tek.rom. Det er montert automatisk vannstoppere under trappen i u.etg.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegget som

er utført i u.etg med bad og kjøkken. Deler av arbeidet er utført av eier. Det er ikke

utført drenering fra rørskap til sluk eller avløp. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av

vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være

naturlig med utskiftning av rør. Tiltak: Det er derfor ikke tilfredstillende avrenning fra

rørskapet. Det må forventes at eldre røropplegg må skiftes med tiden. Det anbefales å

få anlegget kontrollert av rørleggerfirma siden det ikke foreligger dokumentasjon.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ved oppussing og renovering av baderom bør røropplegg skiftes.

Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I forbindelse med

oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har

blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og

kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å få anlegget kontrollert av rørleggerfirma

siden det ikke foreligger dokumentasjon.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på 282 liter plassert tek.rom.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank

iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet via stikkontakt. Tiltak: Det bør etableres

tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Montere bryter i stedet for stikkontakt.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Pga alderen til drenering må det forventes at drenering på boligen må skiftes i årene fremover.

Terrengforhold, TG2

Tomten skråner mot vest.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noen skrående terreng mot yttervegg mot øst.

Tiltak: Det anbefales å etablere fall vekk fra alle yttervegger for å forhindre av overvann renner mot yttervegg og kan medføre til fuktinnsig.

Forhold som har fått TG3:

Underetasje - Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er utført med malt betonggulv og baderomsplater på deler av vegger. Innredet med eldre boblekar og servantinnredning. Ingen oppvarming. Utlufting via avtrekksventil på vegg. Plastsluk i gulv. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er ikke utført som et våtrom. Det er ikke vanntett sjikt på gulv og baderomsplater har ikke vanntett sjikt ved utlektingen på yttervegg. Sanitært utstyr har en eldre standard. Registrert fuktskader på vegg mot gang. Flassing av gulv maling og saltutslag. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Baderommet har behov for totaloppussing hvor det utføres med sammenhengende vanntett sjikt på gulv og vegger.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Underetasje - Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod,

synlig fuktskader i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er avvik: Det er synlig fuktskader i vegg mot gang og bod. Oppstår pga manglende tettesjikt.

Tiltak: Veggen må åpnes og alt skadet konstruksjon må skiftes ved oppussing av baderommet-

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg, TG3

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i vindfang i u.etg. 35A hovedsikring med porselensikring og 15 fordelingskurser på 2*25A/4*16A/5*15A/4*10A med både automatsikringer og porselensikringer.

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

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

Kommentar: Ukjent

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Kommentar: All strøm i tv-stue er ikke utført av elektrikerfirma. Dette er derfor ikke godkjent.

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

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? Ja. Kommentar: Det var kontroll i boligen i 24.01.2019 uten avvik.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

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

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

Kommentar: Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget siden alt arbeid i boligen ikke er utført av elektriker.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold, TG3

Røykvarsler i begge etasjer i boligen. Brannslukningsapparat plassert i gang i u.etg.

Er det skader på røykvarslere? Nei

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Kommentar: Røykvarslere i u.etg er ikke montert i tak.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.

Kommentar: Brannslukningsapparater er eldre enn 10år.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Manglende rekkverk på støttemur. Stedvis noe sprekker/riss i støttemuren.

Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Montere rekkverk pga sikkerhet på støttemuren.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i gårdsplass. Dobbel garasje på eiendommen.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

92534792

Radonmåling

Det er ikke foretatt Radonmåling. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

Se vedlagte områdeanalyse for følgende: Boligen ligger i et område med aktsomhetsgrad for kvikkleire. Støysone Gul for vei og jernbane.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 34 825

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Det er pliktig medlemskap eget vann og avløpslag som besørger vedlikehold av pumpestasjon m.m. Det vil være en varierende kostnad pr. år for dette. Iflg avløpslaget kan det variere fra ca 400,- til 1.500,-. Dette avregnes av laget i forhold til hva de har innestående på kto fra boligeierne.

Formuesverdi primær

Kr 428 985

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 715 939

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Eiendommen er underlagt pliktig medlemskap i Buer og Stenersrød vann og avløpslag SA. Laget besørger drift og vedlikehold av anlegget. Se vedlagte avtale.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 3, festenummer 6 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:

3101/213/3/6:

14.01.1976 - Dokumentnr: 207 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

10.09.1976 - Dokumentnr: 4468 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

14.01.2015 - Dokumentnr: 34476 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder feste

Rettighetshaver: Buer & Stenersrød Vann Og Avløp Sa

Org.nr: 912 975 606

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, datert 08.06.1977. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: 1. Noe pussing gjenstår i boder og garasje.

2. Lecavogg mellom garasje og bod må mures helt opp under i etasjes himling. Overgangen mellom bod og garasje skal være gasstett. 3. Takutspring over terrasse må støttes opp med permanente stolper. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Enebolig: Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er utført tiltak i u.etg som ikke er bruksendret, dette gjelder blant annet soverom og stuen. Dagens planløsning stemmer ikke med det som derfor er godkjent. Utført mark terrasse mot vest.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Eier har innredet tv-stue og bad i u.etg.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Ikke tilstrekkelig dagslysflate på tv-stue.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er pliktig medlemskap eget vann og avløpslag som besørger vedlikehold av pumpestasjon m.m.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel.

Delareal 100 kvm. Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Framtidig. Områdenavn: LSB10

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 941 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 500,-, garantipremie kr 1 500,-, markedspakke kr 15 900,- og søk i eiendomsregister kr. 1 450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 453,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

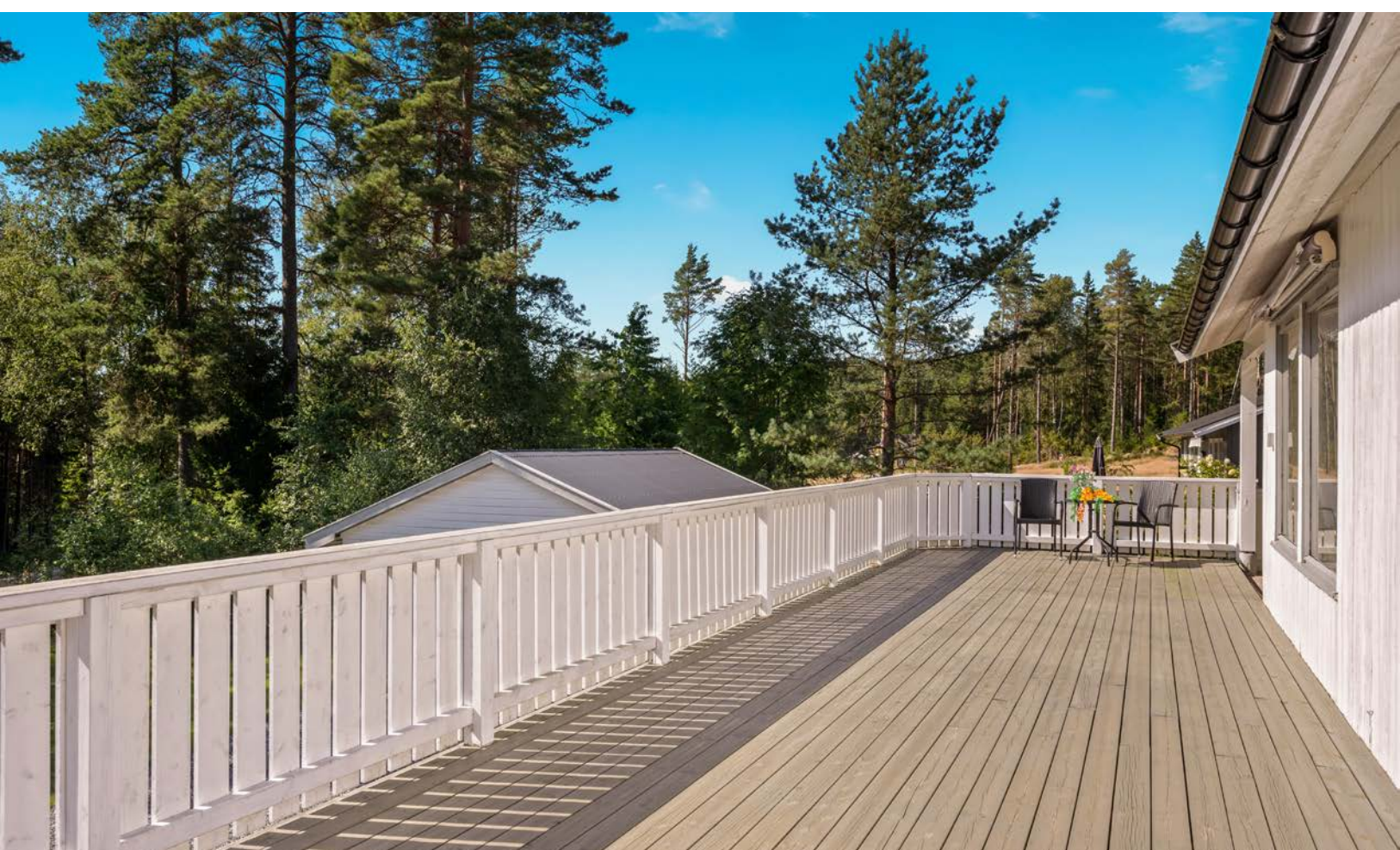
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

02.09.2025























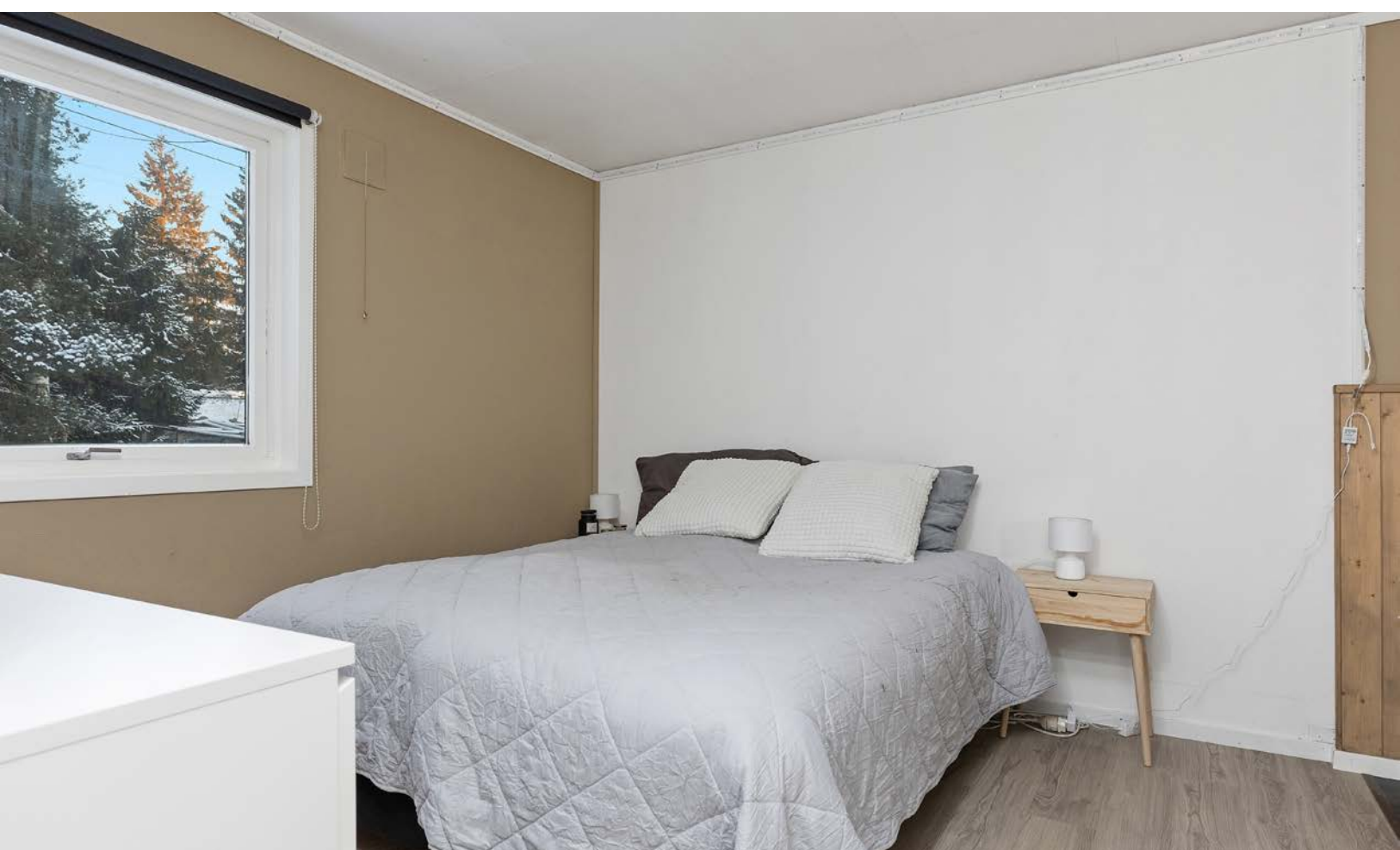
















FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Buergatene 9, 1766 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 213, bnr. 3, fnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 19972-1855

Referansenummer: UL9197

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan beliggende på Buer i Halden kommune. Festet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og trær.

Baderommet i 1.etg er oppusset i 2020.
Kjøkken i 1.etg er fra 2019.
Det er innredet til tv-stue i u.etg i 2023.
Forøvrig har ikke eier utført noe vesentlig oppussing i sin eietid.

Utvendig er taktekket skiftet i 2016.
Forøvrig er det ikke utført noe vesentlig arbeid utvendig i senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med decra stålpanner.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Eldre beslagsløsninger rundt vinduer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret.
Skyvedør med 2-lags isolerglass i stuen i 2.etg fra byggeåret.
Balkongdør med brystning med 3-lags isolerglass fra 2014.

Terrassen oppført i trekonstruksjon.
Takterasse over tv-stue i u.etg opp ført med betongkonstruksjon
Mark terrasse utført i 2021 utført på betongfundamenter.
Det er utført en repo trapp med impregneret trekonstruksjon ved terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er innredet til tv-stue i u.etg i 2023.
Forøvrig har ikke eier utført noe vesentlig oppussing i sin eietid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betonggulv i u.etg.
Tilfarergulv i stue og soverom i u.etg.

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue i 1.etg.

Boligen har malt lukket tretrapp.
Rekkverk rundt trappehull i 1.etg.
Innvendig formpresset 3-speils innerdører.

Skyvedør mellom stue og kjøkken i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med dobbel servant, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Det er synlig drenering under toalettet.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

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

Bad

Baderommet er utført med malt betonggulv og baderomsplater på deler av vegger.
Innredet med eldre boblekar og servantinnredning.
Ingen oppvarming. Utlufting via avtrekksventil på vegg.
Plasts luk i gulv.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod, synlig fuktskader i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN 1.ETG:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet er fra 2019.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN U.ETG:

Kjøkkenet har innredning med beiset/malte profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har en eldre standard og var en brukt når det ble montert i 2021.

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servantinnredning og toalett.
Oppvarming via panelovn og utlufting via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobberør og plast (rør-i-rør).
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på 282 liter plassert tek.rom.

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vinduer.
Nedtrekksluke på kjøkken i u.etg.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i vindfang i u.etg.

35A hovedsikring med porselensikring og 15 fordelingskurser på 2*25A/4*16A/5*15A/4*10A med både automatsikringer og porselensikringer.

Røykvarsler i begge etasjer i boligen.
Brannslukningsapparat plassert i gang i u.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Tomten skråner mot vest.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private vann og avløpslag.
Det er offentlig vann via private vann og avløpslag.

Det er synlig stoppekran og avløpspumpe i hagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er utført tiltak i u.etg som ikke er bruksendret, dette gjelder blant annet soverom og stuen.

Dagens planløsning stemmer ikke med det som derfor er godkjent.

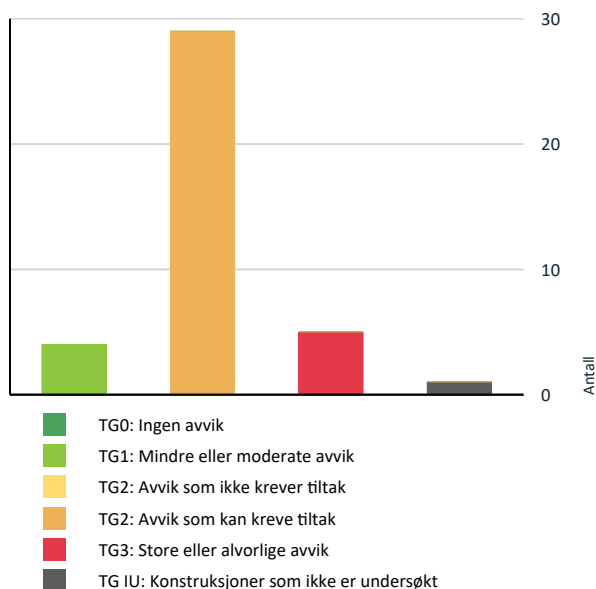
Utført mark terrasse mot vest.

Garasje

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

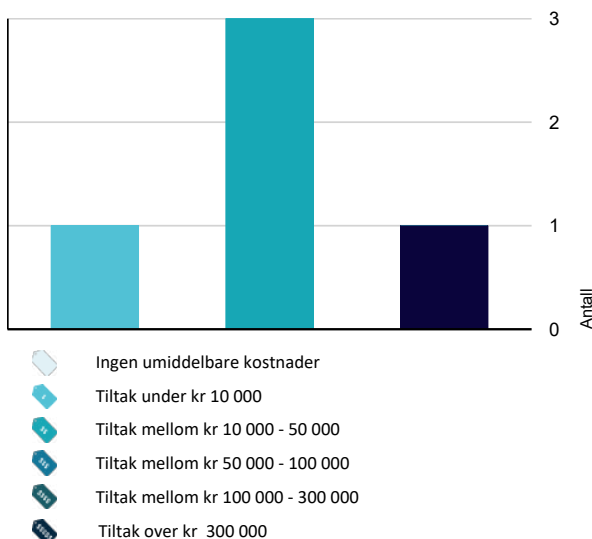
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med decra stålpanner.
Dette er utført i 2016.

Det er ukjent om taktro er skiftet samtidig, dette er ikke mulig å kontrollere siden det ikke er mulig å løfte på stålpanner.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Alt tilknyttet taket er skiftet samtidig med taktekktet.

Taktekktet har ruoverflate og lav takvinkel på 22 grader, det er derfor ikke montert snøfangre på taket.
Siden det er lite fare for ras av snø og is fra taket.

Eldre beslagsløsninger rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

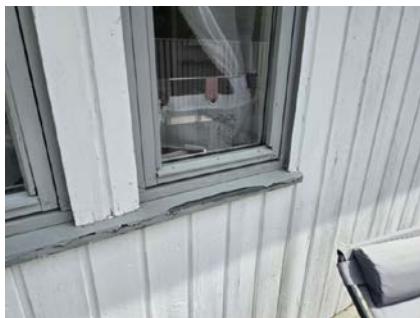
- Det er avvik:

Maling flasser på beslag på vinduer på de mest utsatte områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved utskiftning av vinduer og trekledning må det medregnes å skifte beslagsløsninger rundt vinduer.
Dette må gjøres siden forventet levetid og tilstand til beslagene.



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Trekledning mot sør og vest har tørkesprekker og værslitasje, samt noe dårlig endeved ned mot beslagsløsninger.

Det er begrenset lufting i bunn av trekledning.

Kledningen på boligen har generelt vedlikeholdsbehov.

Ufagmessige utførelse av trekledning mot øst på baderommet der vindusstørrelsen har blitt endret.

Konsekvens/tiltak

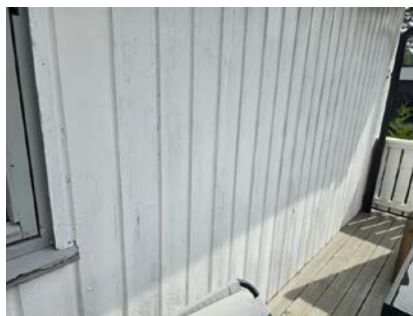
- Tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Trekledning mot sør og vest har en tilstand som tilsier at den må skiftes. Ved utskiftning av trekledning må luftespalten bak og i bunn av trekledning forbedres.

Utføre lokale utbedringer ved å skifte hele lengder av trekledning rundt baderomsvindu.

Manglende vedlikehold medfører til råteskader og begrenset levetid på trekledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilkost til loftet via luke fra overbygd terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tidligere tegn til områder med fuktinnsig.

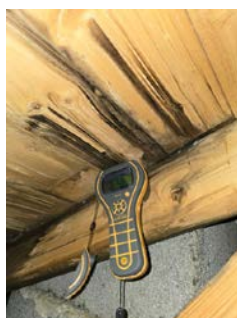
Det er registrert rør til lufting og ventilator som ligger løse på loftet. Disse er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger ved pipe.
Disse fuktskadene er derfor trolig fra før taktekket ble skiftet.

Ventilasjon og ventilatorrør medfører til en større fuktbelastning på loftet og må derfor utbedres ved at disse blir ført over tak.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu på bad i 1.etg er fra 2019 og det er vindu fra 2020/2021 på badet, soverom og tv-stue i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer på begge soverommene i 1.etg har skader som gjør at disse er vanskelig å åpne/lukke.

Registrert fuktskader på begge disse vinduene.

Alle vinduer fra byggeåret og 80-tallet har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Sølt byggskum på vindu på soverom i u.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for å skifte de eldre vinduene på boligen.
Beslagsløsninger må skiftes samtidig med vinduene.

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret.
Skyvedør med 2-lags isolerglass i stuen i 2.etg fra byggeåret.
Balkongdør med brystning med 3-lags isolerglass fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør og skyvedør har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ytterdøren og skyvedørene siden disse er av eldre dato.
Eldre dører har et høyere energitap og dårligere tetthet enn dagens dører.
Utskiftning vil medføre til et bedre innklima.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen oppført i trekonstruksjon.
Takterrasse over tv.stue i u.etg opp ført med betongkonstruksjon

Mark terrasse utført i 2021 utført på betongfundamenter iflg eier sønn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyden er utført med 91cm høyde, dagens krav er 1 meter.

Terrassen og rekkverk har behov for vedlikehold og utbedringer.

Det er utført en provisorisk tetting med pressening i overgangen betongterrasse og trekledning.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon i forhold til tetting og isolering av takterrasse av betong.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ingen krav til å endre rekkverkshøyden.
Men rekkverket og terrassen har behov for at et utføres vedlikehold og utbedringer for å bevare levetiden på konstruksjonen.

Utføre utbedringer i overgangen slik at den provisoriske tettingen kan fjernes.
Ukjent omfang av arbeidet som må utføres.

Pga alder til takterrassen må det forventes å utføre nytt taktekke.
Samt at det må fremlegges dokumentasjon i forhold til isolering av konstruksjonen.
Siden dette er en konstruksjon uten lufting og isolasjon skal da utføres på oversiden av dekket med hensyn til at det er en kompakt takkonstruksjon.
Feil utførelse kan medføre til kondensproblematikk som medfører til fuktskader i takkonstruksjonen.

! TG 2 Utvendige trapper

Det er utført en repo trapp med impregnert trekonstruksjon ved terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende håndløper langs sidene/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper for å tilfredstille forskriftskravet.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.
VEGG: Panelplater, glassfiberstri, brystning, trepanel, tapet og malte slette vegger.
TAK: Himlingsplater og trepanel.
Det er innredet til tv-stue i u.etg i 2023.
Forøvrig har ikke eier utført noe vesentlig oppussing i sin eietid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling på himlingsplater i stue etter tidligere fuktinnsig.
Merker i tak ved trapp etter tidligere vegg som er fjernet og merker i tak på kjøkkenet etter tidligere lampe.

Ufagmessige avslutning av laminatgulv mot skyvedør til kjøkkenet.
Fotlist på yttervegg har vridd seg på soverom i u.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling i himlingsplater i stue fremstår å være gammelt siden det er ingen utslag på skadelig fuktighet.

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betonggulv i u.etg.
Tilfarergulv i stue og soverom i u.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det største retningsavviket er målt i tv-stue på 28mm.
På soverom i u.etg er det målt 13mm retningsavvik.
I stuen i 1.etg er det målt 14mm retningsavvik.

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.

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedring med avretting av gulvene.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Peisovn plassert i stue i 1.etg.
Sotluke er plassert på baderom i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ubrennbar plate er ikke ført minimum 30cm ut i fra peisovn i stuen.
Sotluken har behov for å tømmes for aske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Flytte ubrennbar plate slik at den går 30cm ut i fra fronter på peisovnen.
Dette må gjøres pga brannsikkerhet.

Sotluken må tømmes for aske.

Pga alderen til røykerøret kan det oppstå innvendig sprekker og skader.
Dette må undersøkes ved kamerainspeksjon av feiervesenet for å avdekkes.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Gulvet har laminat og malt betong.
Hulltaking er foretatt på soverom, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger pga isopor og plast på grunnmur i veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isopor skal utvendig kles med brannhemmende plate, f.eks gipsplater.
Dette er ikke utført på denne boligen.

Innredning i av slike rom under terreng anses som en risikokonstruksjon ved eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak å beslå vegger med brannhemmende plater pga brannsikkerhet.

Det kan være områder som det har oppstått fuktinnslag uten at dette er mulig å avdekke uten å åpne konstruksjon på boliger med gammel drenering.



1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt lukket tretrapp.
Rekkverk rundt trappehull i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper langs vegger på begge sider i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres pga sikkerhet.



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig formpresset 3-speils innerdører.
På noen av dørene er karmen ikke skiftet ut.
SKYvedør mellom stue og kjøkken i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Noen av dørene går i anslaget og har bruksslitasje/merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Utføre justering av dører som går i anslaget.

Utføre lokale utbedringer for å fjerne bruksslitasje/merker.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det er oppstått svertesopp/mugg i taket på badet.
Dette oppstår trolig pga for høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

El.vifte har sensorer som bør justeres slik at den er i bruk oftere, det vil medføre til at luftfuktigheten i rommet synker.
Dette er trolig tilstrekkelig tiltak. Vaske bort svertesopp/mugg med klorin/vann.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm på de laveste, dvs fallforhold på litt over 1:100 til sluk.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 til sluk, siden nedsenk ikke har en høyde på 1cm eller at det er jevnt 1:100 fall på hele baderommet.

Ikke mulig å kontrollere nøyaktig høyde på vanntett terskel pga feielist.

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.

Det anbefales ikke å utbedre fallforholdet av økonomiske årsaker. Men det må undersøkes nærmere angående vanntett terskel og avdekke om denne har tilstrekkelig høyde på 15mm.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membramansjett i sluket.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel servant, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Det er synlig drenering under toalettet.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen tegn til at det er utført membran i overgangen ved drenshull til sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en lekkasje fra sistene er det fare for at lekkasjevann kan renne inn i bakenforliggende konstruksjon.

Utføre tiltak slik at det blir en tett løsning.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må gjøres justering på el.viften slik at det oftere er i bruk, slik at luftfuktigheten senkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre justeringer på el.viften.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet er utført med malt betonggulv og baderomsplater på deler av vegger.

Innredet med eldre boblekar og servantinnredning.

Ingen oppvarming. Utlufting via avtrekksventil på vegg.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

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

Baderommet er ikke utført som et våtrom.

Det er ikke vanntett sjikt på gulv og baderomsplater har ikke vanntett sjikt ved utlektingen på yttervegg.

Sanitært utstyr har en eldre standard.

Registrert fuktskader på vegg mot gang.

Flassing av gulv maling og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet har behov for totaloppussing hvor det utføres med sammenhengende vannnett sjikt på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod, synlig fuktskader i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er synlig fuktskader i vegg mot gang og bod.
Oppstår pga manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggen må åpnes og alt skadet konstruksjon må skiftes ved oppussing av baderommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Fliser på vegg over benk.
Kjøkkenet er fra 2019.

Årstill: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel som er valgt er ikke beregnet for kjøkkenet.
Manglende automatisk vannstopper på kjøkkenet, krav om dette i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre automatisk vannstopper på kjøkkenet med hensyn til å forhindre evt fuktskader ved vannlekkasje.
Ingen umiddelbart behov for å utbedre sokkel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er kun ført til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator rør må føres over tak, siden dagens løsning medfører tiluønsket mato og fuktighet på loftet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med beiset/malte profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har en eldre standard og var en brukt når det ble montert i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenet har en innredning og alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte kjøkkeninnredning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan mato og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Montere ventilator for å forbedre innneklimaet.

SPELALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantinnredning og toalett.
Oppvarming via panelovn og utlufting via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufteventil er malt igjen, det forhindre god utlufting.
Ikke utført tilstrekkelig luftespalte under dørblad, bør være 8-10mm.
Servantinnredning er ikke tilstrekkelig innfeste til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre ventilering og tilluft for å forbedre innneklimaet.
Feste servantinnredning tilstrekkelig til vegg, for å forhindre evt skader på innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberør og plast (rør-i-rør).
Rørskap på tek.rom i u.etg.
Stoppekran er plassert på tek.rom.

Det er montert automatisk vannstoppere under trappen i u.etg.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på rørøpplaget som er utført i u.etg med bad og kjøkken.
Deler av arbeidet er utført av eier.
Det er ikke utført drenering fra rørskap til sluk eller avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

Det er derfor ikke tilfredsstillende avrenning fra rørskapet.
Det må forventes at eldre rørøpplag må skiftes med tiden.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av rørleggerfirma siden det ikke foreligger dokumentasjon.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Ved oppussing og renovering av baderom bør rørøpplag skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av rørleggerfirma siden det ikke foreligger dokumentasjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsentiler på vinduer.
Nedtrekksluke på kjøkken i u.etg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 282 liter plassert tek.rom.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Montere bryter i stedet for stikkontakt.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i vindfang i u.etg.

35A hovedsikring med porselensikring og 15 fordelingskurser på 2*25A/4*16A/5*15A/4*10A med både automatsikringer og porselensikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei All strøm i tv-stue er ikke utført av elektrikerfirma. Dette er derfor ikke godkjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ja Det var kontroll i boligen i 24.01.2019 uten avvik.
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres el.kontroll av det elektriske anlegget siden alt arbeid i boligen ikke er utført av elektriker.

Generell kommentar

Stedvis er el.kabler ikke tilstrekkelig klamret i 1.etg.

Deler av det elektriske opplegget bærer preg av at det ikke er utført av elektrikerfirma, kabler som ikke er fagmessige festet. Samt kabel som er brukt innvendig i tv-stue er ikke beregnet for innvendig bruk.

Estimat er for el.kontroll og utbedringer av tv-stue.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i begge etasjer i boligen.
Brannslukningsapparat plassert i gang i u.etg.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Røykvarslere i u.etg er ikke montert i tak.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Pga alderen til drenering må det forventes at drenering på boligen må skiftes i årene fremover.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Manglende rekkverk på støttemur.
Stedvis noe sprekker/riss i støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Montere rekkverk pga sikkerhet på støttemuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Terrengforhold

Tomten skråner mot vest.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er noen skrående terreng mot yttervegg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fall vekk fra alle yttervegger for å forhindre av overvann renner mot yttervegg og kan medføre til fuktinnsig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private vann og avløpslag.

Det er offentlig vann via private vann og avløpslag.

Det er synlig stoppekran og avløpspumpe i hagen.

Dette er utført i 2016.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Standard

Garasjen fremstår i svært dårlig stand.

Vedlikehold

Garasjen har behov for omfattende vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betongplate og ringmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak oppført med takstoler og dukprodukt som undertak.
Utvendig tekket med stålplater.
Vippeporter i trekonstruksjon.

Det er registrert noe utglidninger av masser mot vest.
Stedvis fukt-/råteskader i trekonstruksjon og vippeporter.
Garasjen har behov for vedlikehold og utbedringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

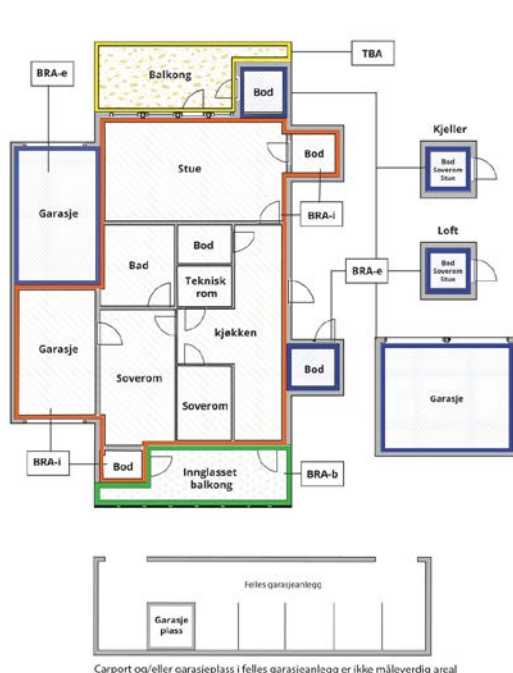
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	85			85	83
Underetasje	92			92	27
SUM	177				110
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue, Spisestue		
Underetasje	Vindfang, Gang, Gang 2, Toalettrom, Bod, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Tv-stue		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført tiltak i u.etg som ikke er bruksendret, dette gjelder blant annet soverom og stuen.
Dagens planløsning stemmer ikke med det som derfor er godkjent.
Utført mark terrasse mot vest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har innredet tv-stue og bad i u.etg.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke tilstrekkelig daglysflate på tv-stue.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	84	93
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Aleksander Simonsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	213	3	6	0	1236 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Buergatene 9							
Hjemmelshaver							
Simonsen Simon							
Kommentar							
Festekontrakten er utløpt og løper videre uten ny utløpsdato iflg grunneier.							
Det pågår takstering av tomten, så grunneier har opplyst om at den kommer til å øke.							
Interessenter bør derfor sette seg inn i opplysningene fra grunneier.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Buergatene 9 ligger plassert på Buer i Halden kommune.
Boligen ligger i landlige omgivelser.
Eiendomme grenser til fylkes vei.
Eiendommen ligger i nærheten av Prestebakke og Kornsjø med skole og badeplasser.
15km til Halden sentrum.
15km til grensen på Kornsjø.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private vannlag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private avløpslag.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Avsatt til spredt boligbebyggelse

Om tomten

Festet tomt oppbeholdt med gruset gårdsplass, gressplen og trær.

Festekontrakt er utløpt. Det er ikke mottatt noe videre informasjon angående kontrakten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om at det er noe private avtaler som ikke er tinglyste.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 653 200	2025
Formuesverdi	År
769 074	2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92534792	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger - 1976	06.05.1976		Gjennomgått	9	Nei
Egenerklæringsskjema	20.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger - 2025			Gjennomgått		Nei
Formueverdi	21.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UL9197>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250128	

Selger 1 navn
Simon Simonsen

Gateadresse	
Buerгатene 9	

Poststed	Postnr
HALDEN	1766

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250128

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad 2 etg utført av tidligere eier. Bad 1 etg utført av nåværende eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker for bad 2 etg. Ikke oppgradert i 1 etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd platting på bakkeplan i 2024 under eksisterende veranda.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke registrert da det kun har vært brukt innad i familien, men underetg. har også kjøkken, stue og eget bad, så kan registres av ny eier hvis ønskelig.

Document reference: 1101250128

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250128

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250128

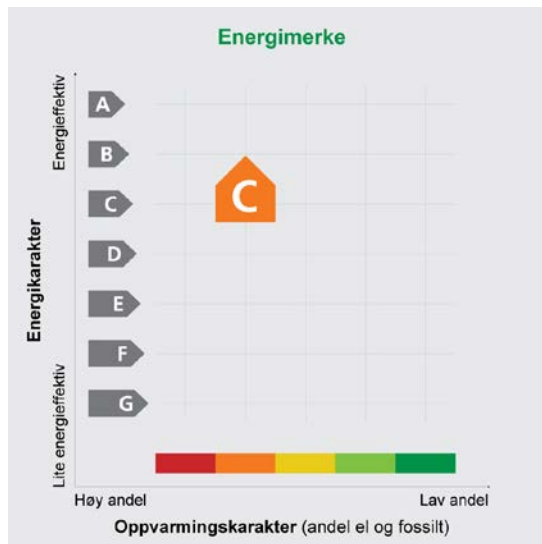
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Simonsen	657c4bcd8b67b9d1a3e0 38d644be55f268455827	20.07.2025 18:43:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250128

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

Adresse	Buergatene 9
Postnr	1766
Sted	HALDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	3
Seksjonsnr.	
Festenr.	6
Bygn. nr.	145144167
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1254397
Dato	25.04.2021

Innmeldt av Karl christian Jansen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

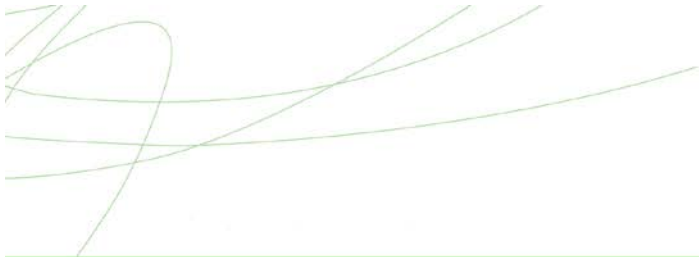
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

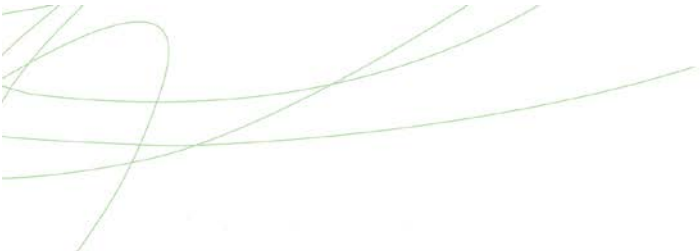
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Isolering av gulv mot grunn
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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

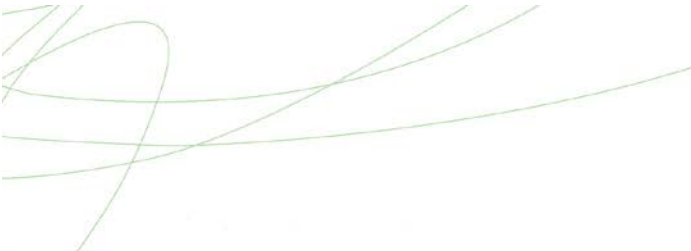


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	213	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
Adresse	Buerгатene 9, 1766 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: 17.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	213	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
Adresse	Buerгатene 9, 1766 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	15 755,24 kr
Eiendomsskatt	5 077,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	11 319,00 kr
Sum	37 025,81 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1653200 prom	3.00	1/1	0 %	4 960,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	280 m3	26.84	1/1	0 %	7 515,48 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	280 m3	43.72	1/1	0 %	12 242,44 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	34 825,14 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LEIF GRIMSRUD AS
Svinesundsveien 334
1788 HALDEN

Deres referanse:
Kristine Janssen

Vår referanse:
2021/412 - 2

Saksbehandler:
Willy Elders 47 47 61 21

Dato:
23.03.2021

213/3/6 - Buerгатene 9 - Ferdigattest ny tilkobling til kommunalt nett

Ferdigattesten gis etter søknad datert 05.01.2021 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for ny tilknytning til kommunalt avløpsnett via privat fellesanlegg. Utkobling av spedt avløp.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Buerгатene 9, 1766 HALDEN	213	3	6	

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 26.08.2016, vedtaksnr: 2016/169.

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

Willy Elders
avdelingsingeniør
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
fagleder Byggesak*

**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:

Henrikke Johnsen

Buergatene 59

1766

Halden

Karl Christian Jansen

Buergatene 9

1766

Halden

Kawa Sadeq

Kommunalteknikk

Marit Nilsen

Kommunalteknikk

Mona Bech

Økonomi

Siri Lindberg

Økonomi



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	213	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	---	-------------	--

BruksenhetId 237922489

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145144167

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Buergatene 9, 1766 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Petite

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.03.2023	Tilsyn	10.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237922489

BruksenhetId 237922567

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145144159

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237922567.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
merke.

Stedet ligger ca. 150 m fra Buer vegkryss mot Brekke.

Til Buer ← F.v. nr. B-888 → Brekke Til

Dekketype: ~~Asfalt~~ ~~oljegrus~~ - grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i

Jnr. 3435/76

Ark. 774.31

Holthe/NDJ

Tillatelse

Henning Fredriksen, Buer, Rute 280,

Herr

1750 HALDEN

Etter Deres søknad av 16. juli 1976 gir en herved tillatelse til å legge

kloakkledning under ~~XXXXX~~ fylkes veg B-888
tomt nr. 6 av 213 b.nr. 3 i Halden kommune
ved eiendommen g.nr. b.nr. i

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i
3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og under-
tegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge
erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. samt betaling for reparasjon av
vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. må vedlegges i sjekk eller sendes
over post- eller bankgiro.

For Vegsjefen i Østfold

Moss den 8. september 1976

A.Th. Linge
A.Th. Linge

Sendes sorenskriveren i Halden, 1750 HALDEN til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30,- sendes samtidig hermed over postgiro.

For Vegsjefen i Østfold

Moss den 8. september 1976

A.Th. Linge
A.Th. Linge

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

FESTEKONTRAKT.

Dagbok nr. 20719 76/14/
Halden Sørenskvarembete

Undertegnede, fru Liv-Lisbeth Bakke Ellingsen, person nr. 250834 [redacted] og fru Rigmor Solvang, f. Bakke, person nr. 080139 [redacted] som eiere av gården Buer, gnr. 213 bnr. 3 i Halden, fester herved bort til Henning Fredriksen, person nr. 041132 [redacted] en parsell av eiendommens utmark, 1. da. jord på følgende vilkår:

1. Festetiden er 49 - førtini - år regnet fra 1. januar 1976.
2. I festeavgift betaler festeren kr. 150,- - etthundreogfemti - kroner pr. år. Grunneieren og festeren er enige om at festeavgiften reguleres hvert 10. år, slik at festeavgiften da står i forhold til de priser som ved de tider er alminnelig brukt. Avgiften betales til grunneieren etterskuddsvis innen hvert års 1. januar, første gang innen 1. januar 1977.
3. For grunnleien har grunneieren pantert i de på tomten oppførte bygninger og i tilfelle brann i brannforsikringssummen. Uteblir betalingen to måneder etter forfall, er grunneieren berettiget til å forlange bygningene fjernet straks uten lov og dom og uten løsningsfrist.
4. Trær som står på det leide areal, tilhører grunneieren og kan ikke fjernes uten hans tillatelse.
5. Festeren har rett til å overdra festeretten til andre når det skjer i samband med overdragelse av bygningene. Men grunneieren forbeholder seg forkjøpsrett.
6. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye kontrakten på vilkår som grunneieren og festeren da blir enige om.
7. Festeren besørger kontrakten tinglyst, og han betaler stempelavgift og tinglysningsgebyr.
8. Grunneieren og festeren har hver sitt eksemplar av kontrakten.

Buer den 7. januar 1976.

Som grunneier:
ved fullmakt

Som fester:

Harald Bakke

Henning Fredriksen

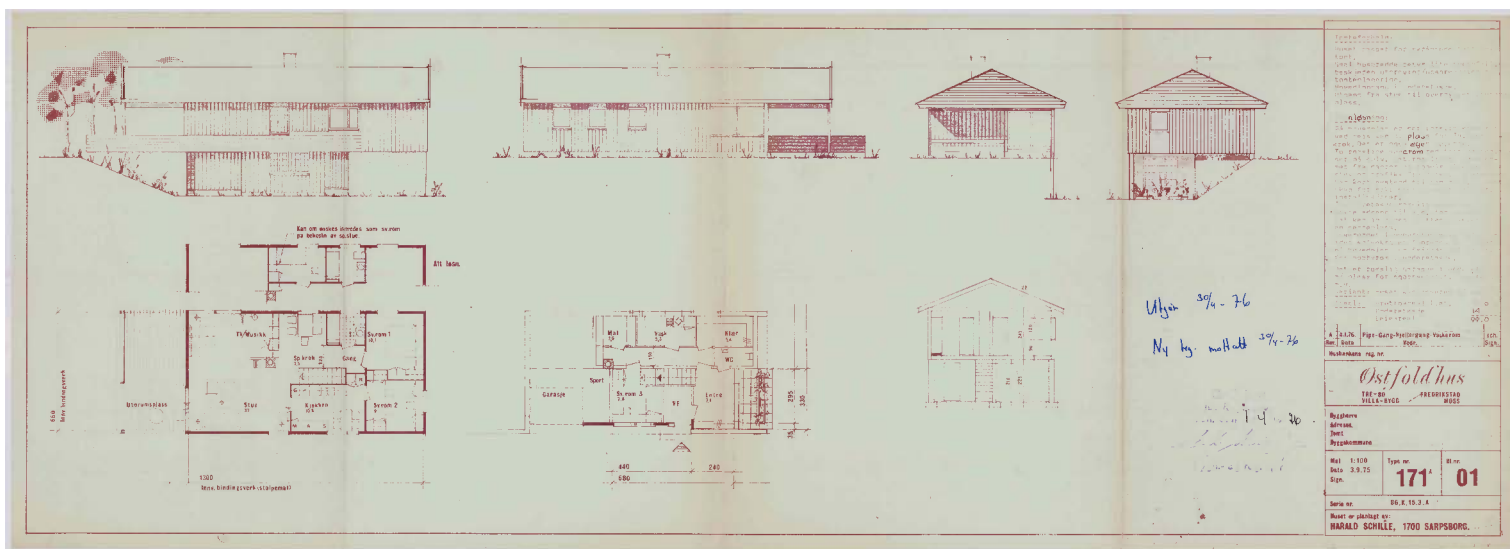
Vi bekrefter herved at Harald Bakke og Henning Fredriksen egenhendig har undertegnet dette dokument i vårt påsyn og at de begge er over 20 år.

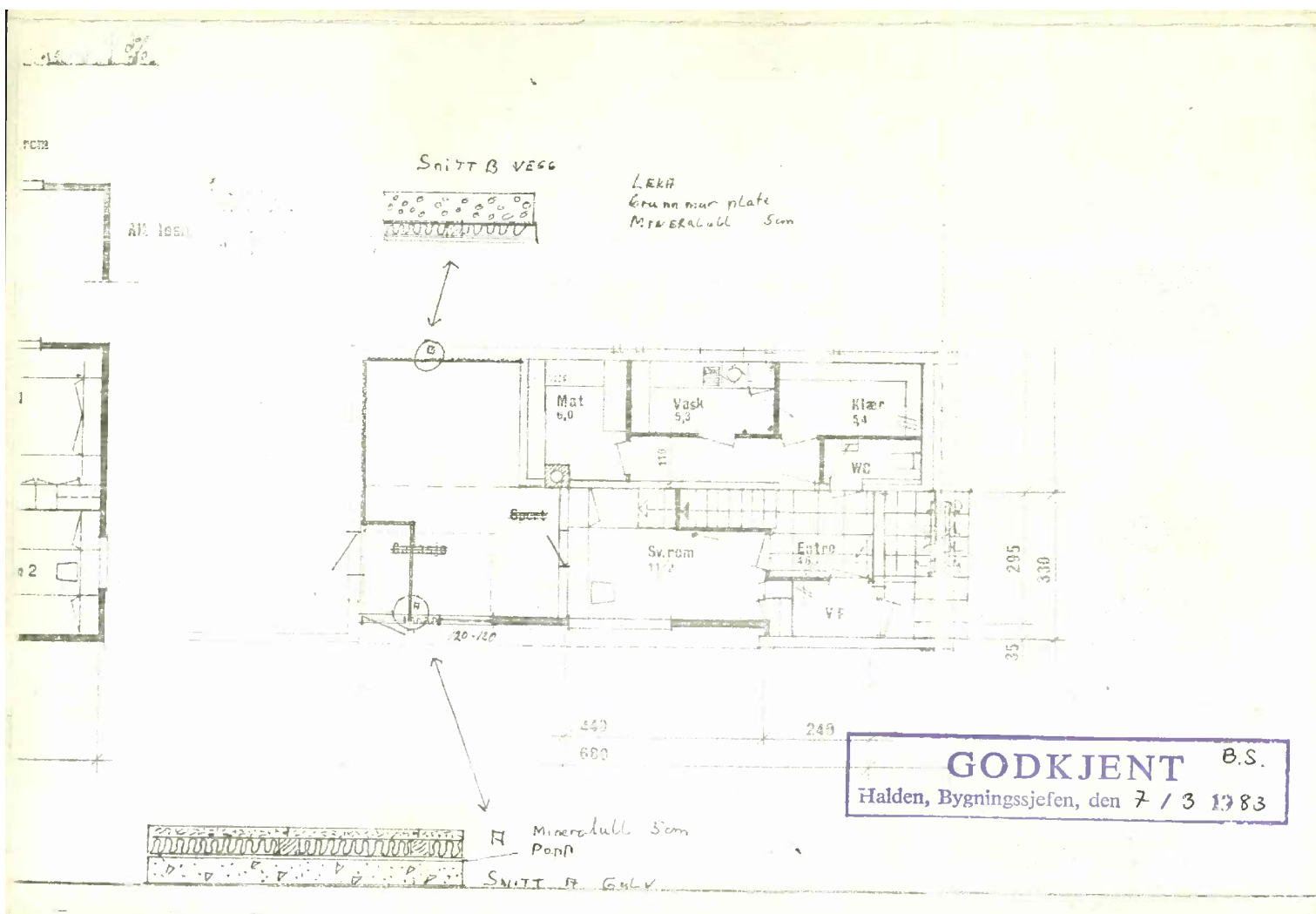
Thoralf Buer

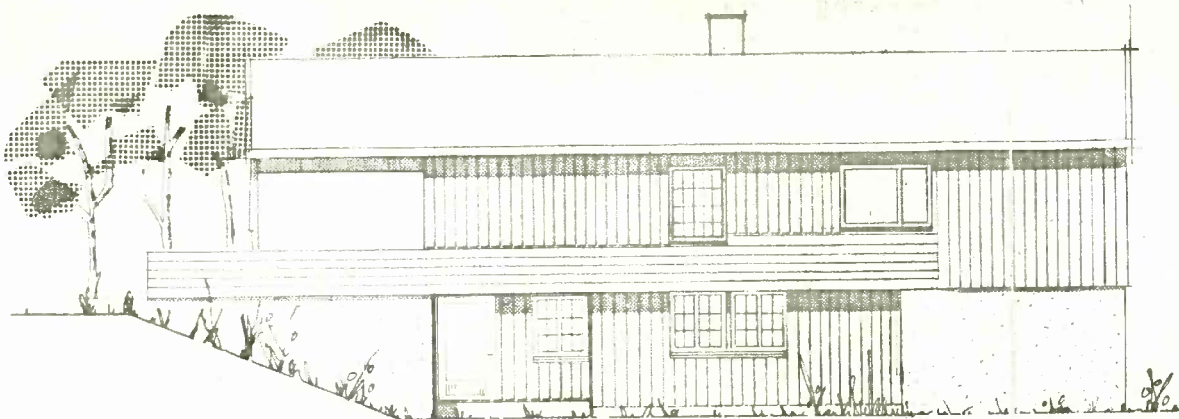
Kans Kure

Alder: 48 Adresse: Buer, Rute 280, 1750 Halden.

Alder: 44 Adresse: Buer, Rute 280, 1750 Halden.





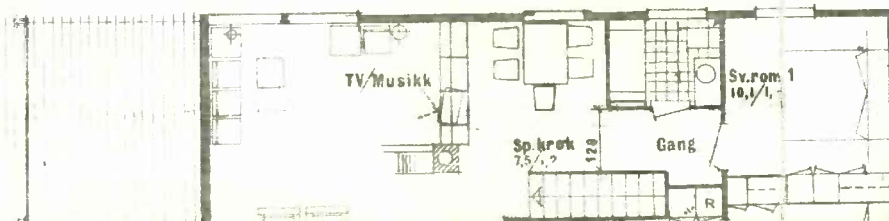


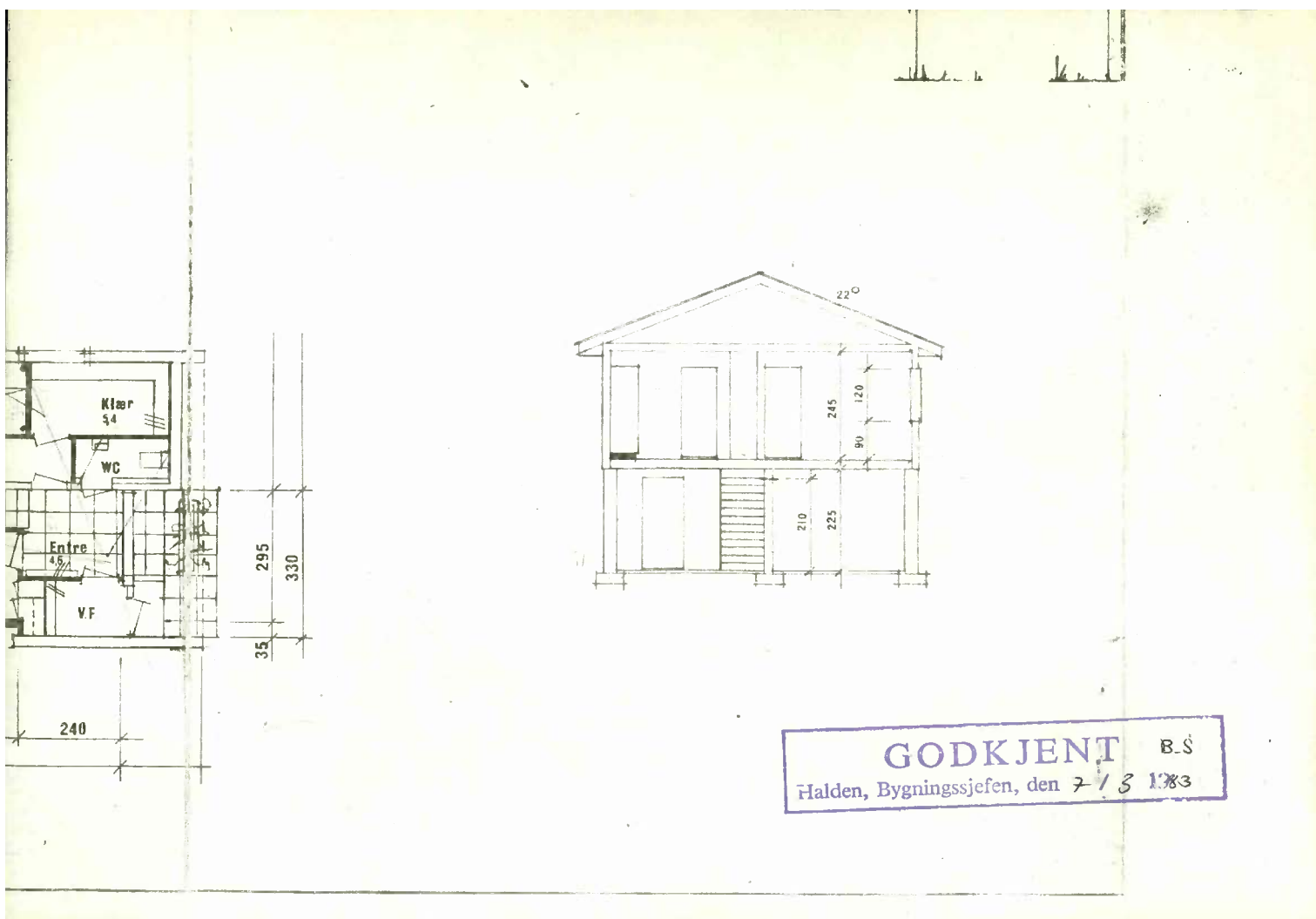
GOODKJENT B.S.
Halden, Bygningssjefen, den 7 /3 1983

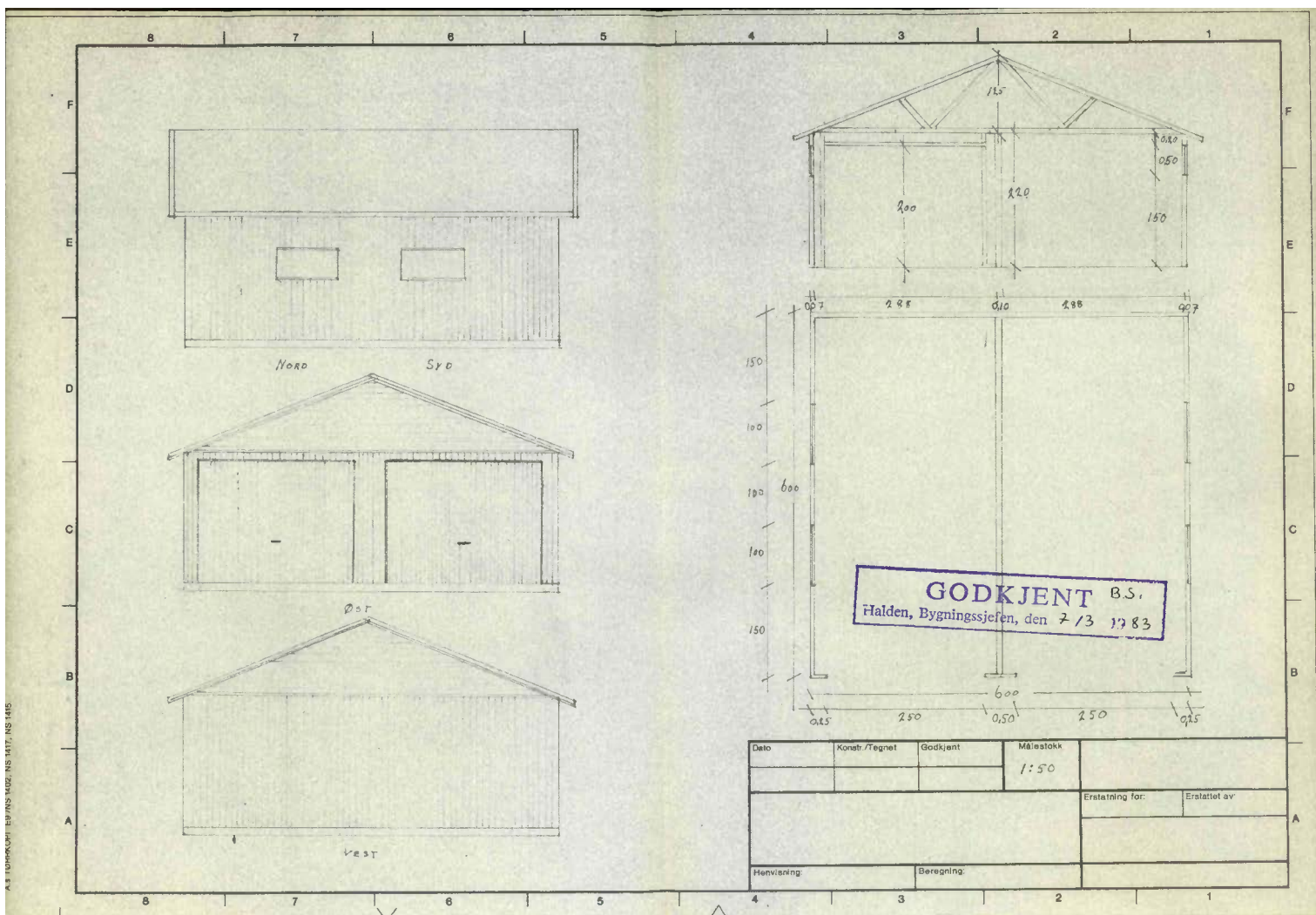
Kan om ønskes innredes som st.rom
på bekostn. av sp.stue.

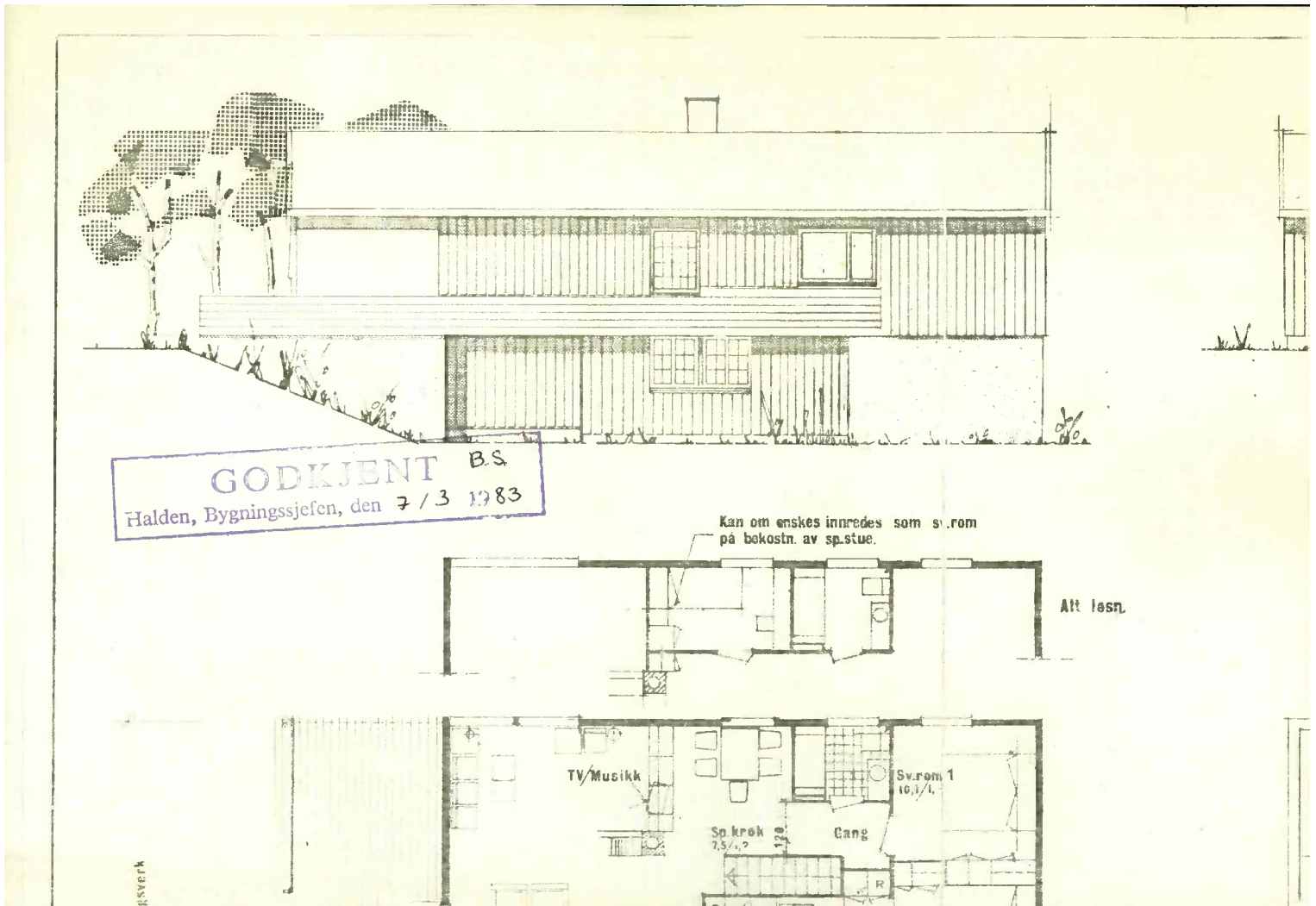
Allt løsn.

veik









Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 213, Bruksnr 3, Festenr 6	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	801 Buer
Veiadresse:	Buergatene 9, gatenr 1750	Valgkrets:	7 Prestebakke
	1766 Halden	Kirkesogn:	2020602 Enningdal
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festgrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.01.1976	Har festgrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 236,0 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Målebrev				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/213/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/213/3/1	0,0
			Mottaker	3101/213/3/3	0,0
			Mottaker	3101/213/3/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/213/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/213/3/1	0,0
			Mottaker	3101/213/3/3	0,0
			Mottaker	3101/213/3/6	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	16.04.2012	Berørt	3101/213/3	0,0
	Matrikkelført:	16.04.2012	Berørt	3101/213/3/6	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Buergatene 9	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145144167			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145144159			Antall etasjer:		

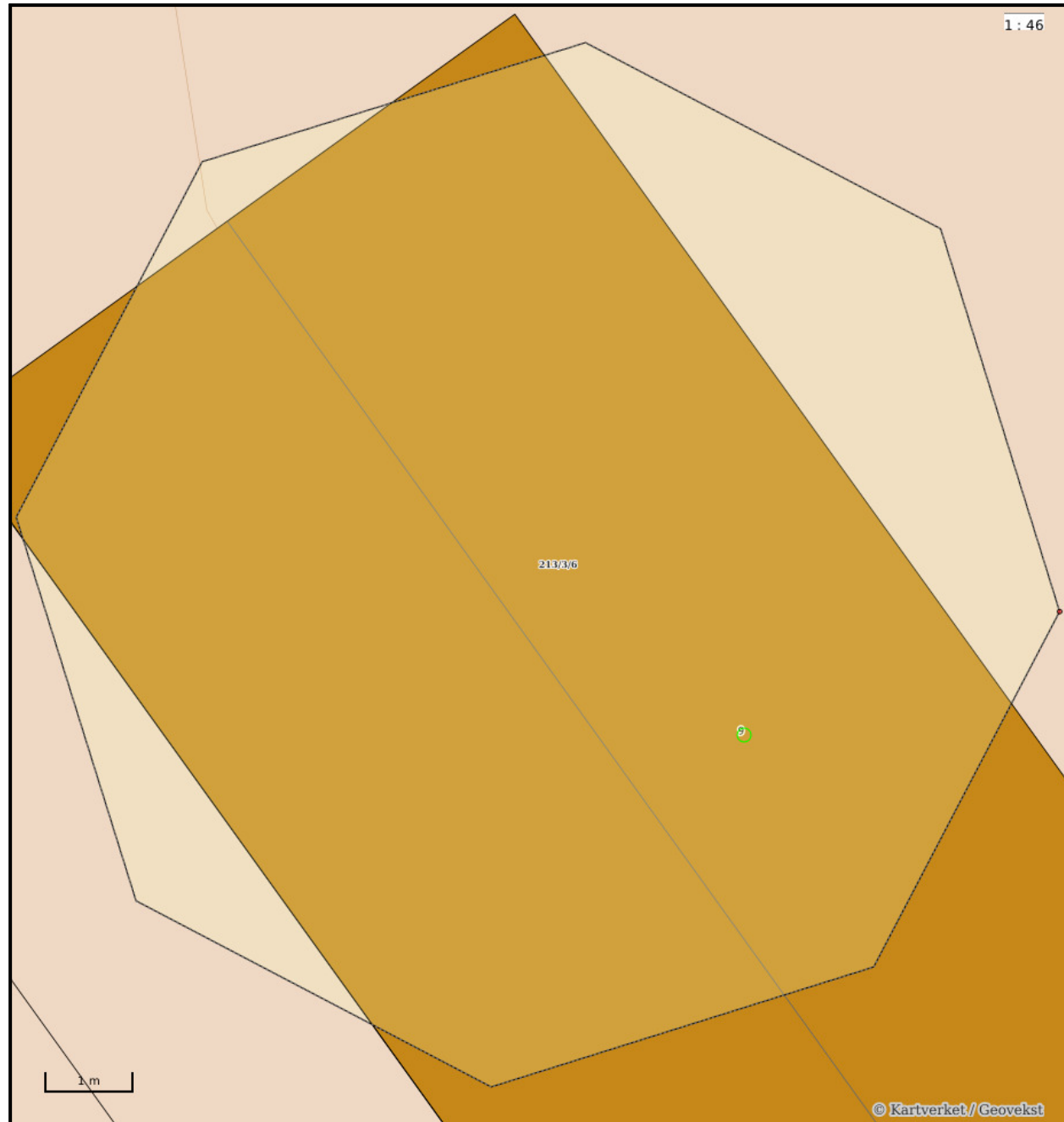
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

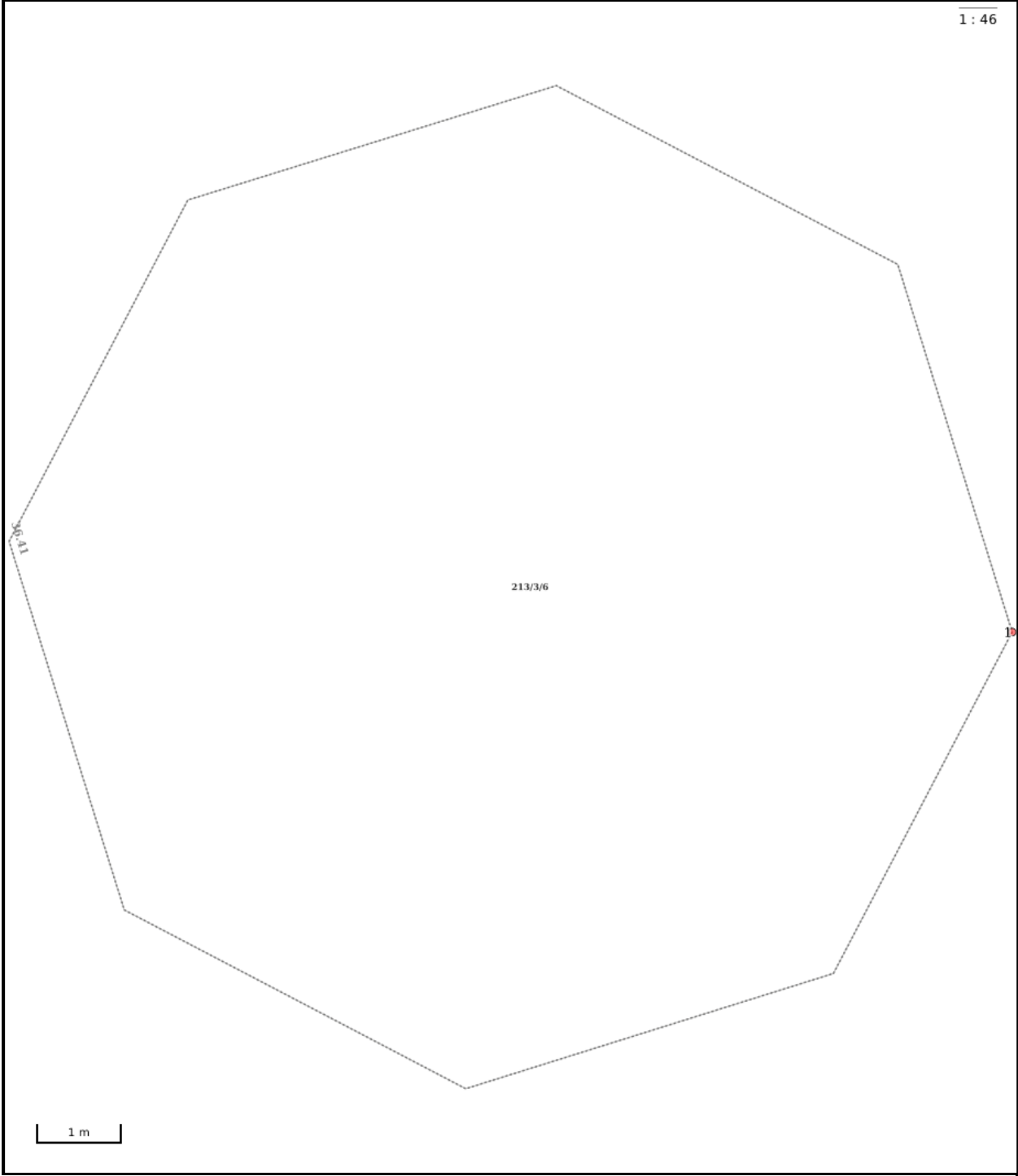
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 100,00m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 544 899,72	644 449,44	36,41m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(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.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-213/3/6, Buerгатene 9, 1766 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	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.

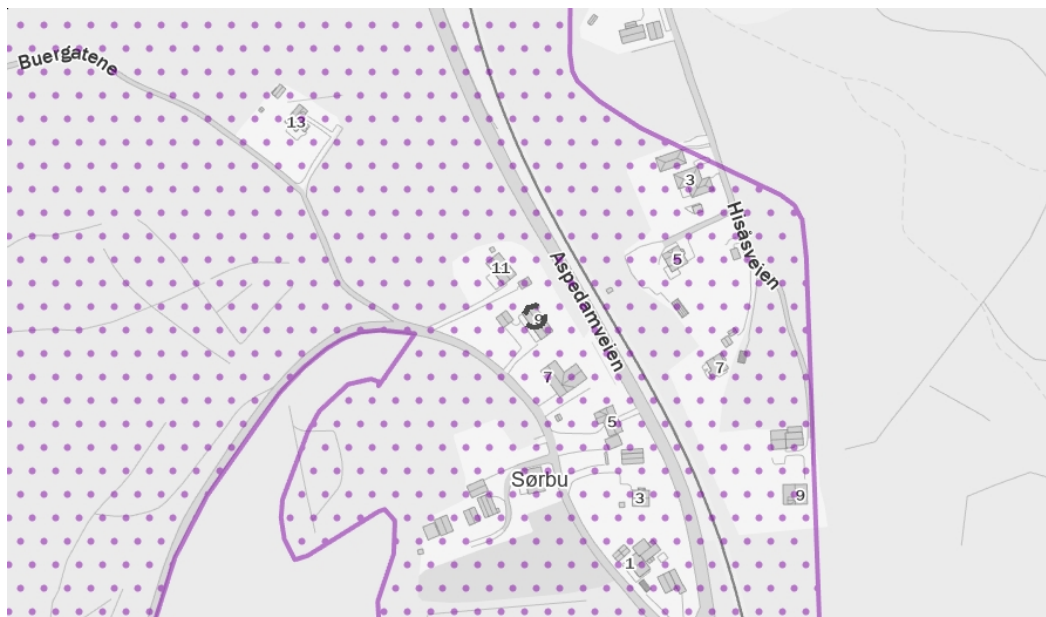
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.82 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.94 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	2.9 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	117.9 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	3.4 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 07.07.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

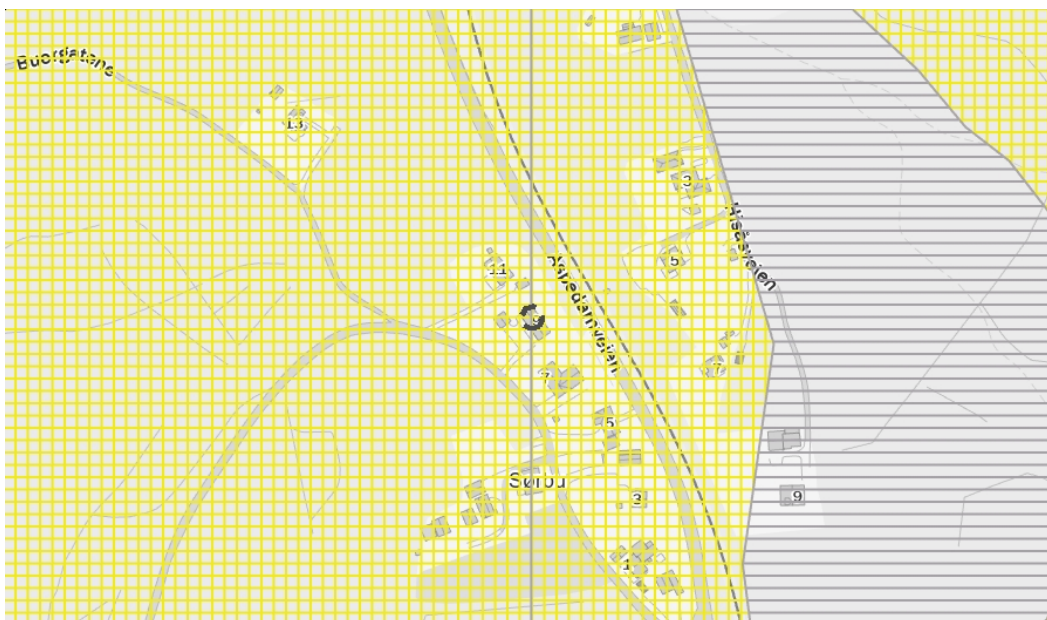
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/213/3/6/0

Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2025



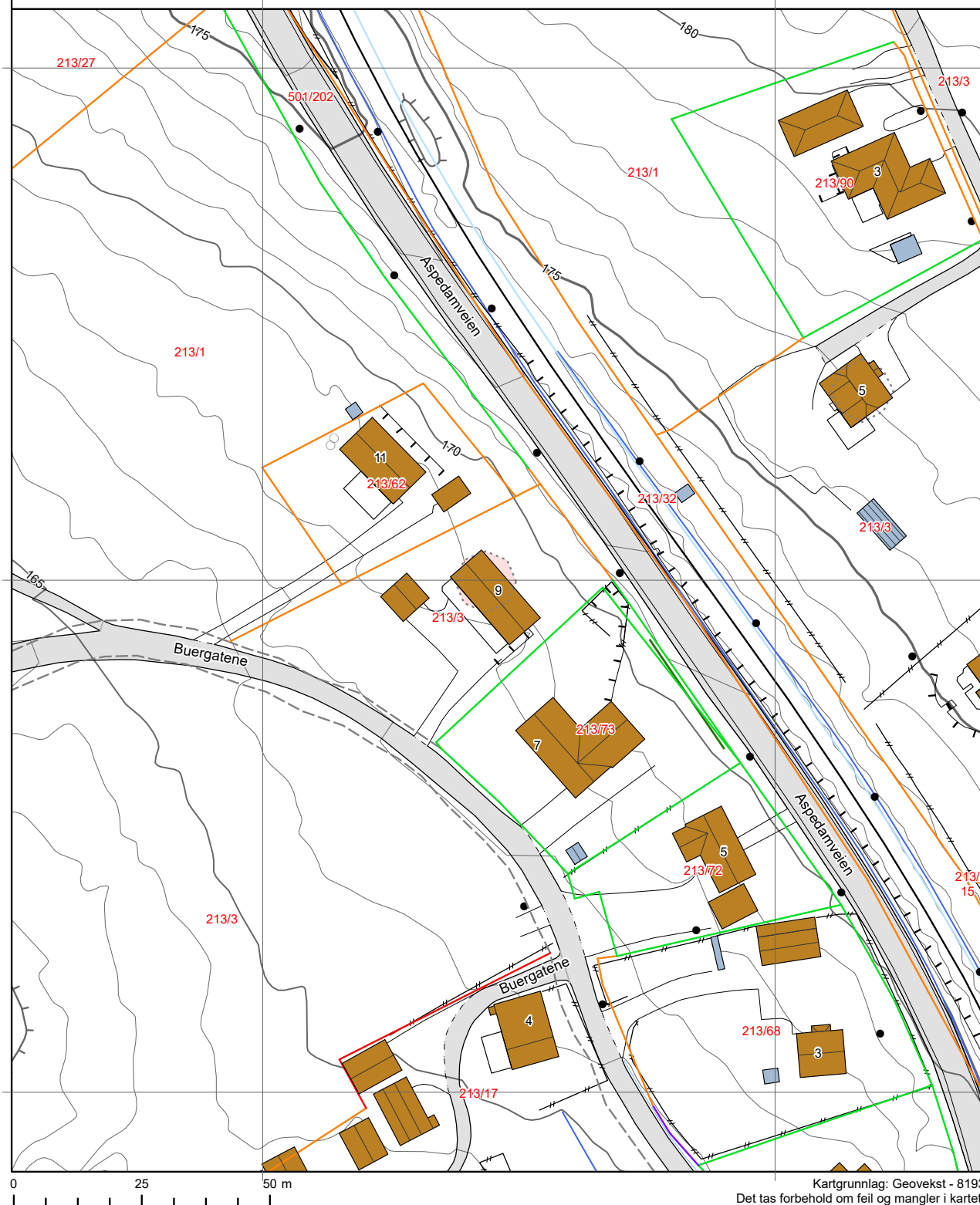
0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

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

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 17.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	213	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
Adresse	Buergatene 9, 1766 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	100 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	LSB10	



Halden kommune

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

Utskriftsdato:
22.07.2025

Reguleringsplan

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	213	Bruksnr.	3	Festenr.	6	Seksjonsnr.	
Adresse:	Buerгатene 9, 1766 HALDEN								

Informasjon om reguleringsplan:

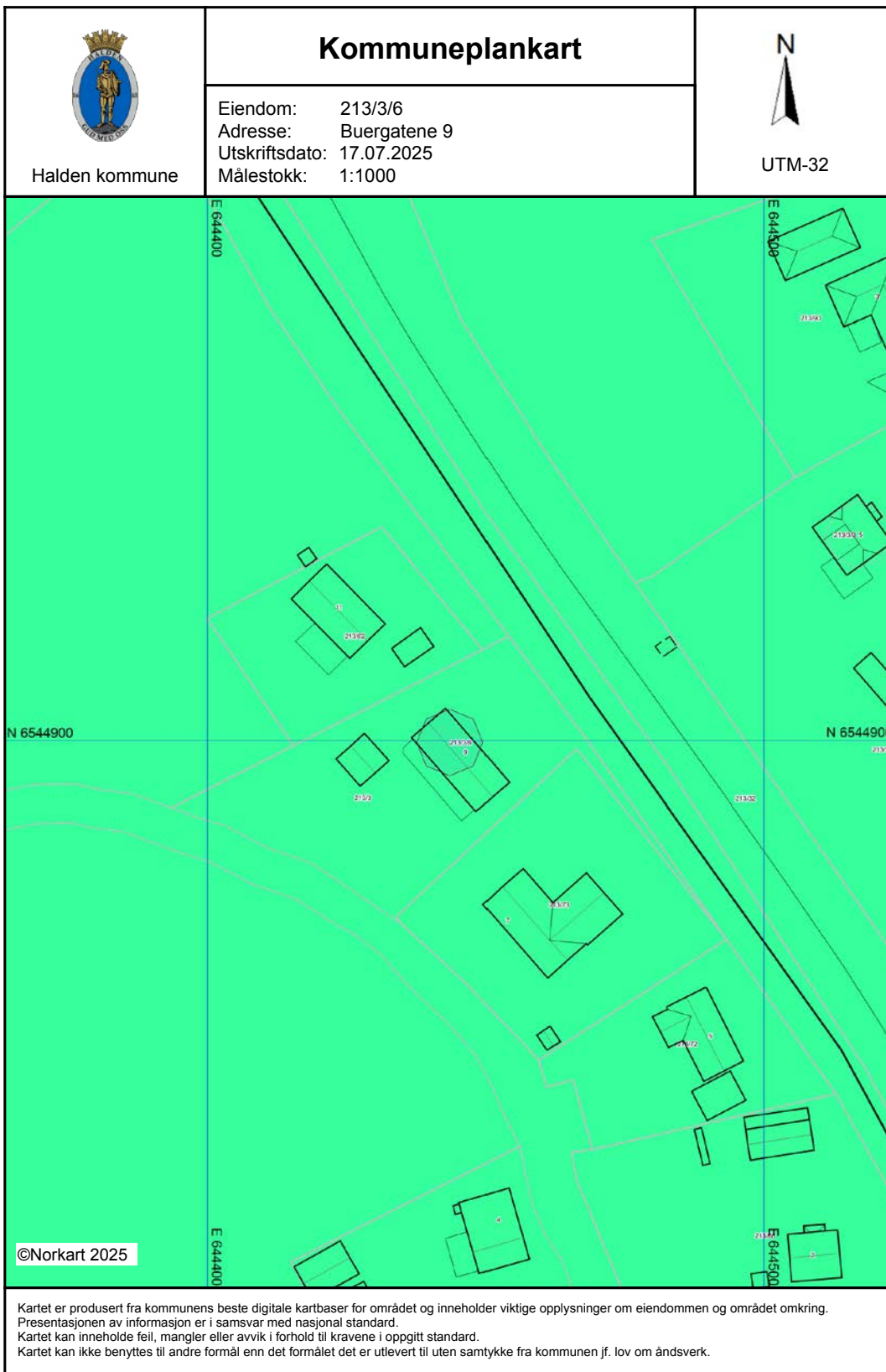
For denne eiendommen er det ikke reguleringsplan, derfor er det ikke produsert reguleringsplankart på produktet K30011350 Planer med bestemmelser.

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



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Grunnmur
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 18. juli 2025 09:56
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250128 (gjelder saksnummer 5476725)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn. Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon. På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Her er tilbakemelding vedrørende Simon Simonsen, Buergatene 9, 1766 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.01.2019.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

17. juli 2025 kl. 08:12 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Sveinung Eng

Vår referanse:
1101250128

Vår saksbehandler:
Geir-Frode Wroldsen

Telefon:
907 78 853

Vår dato:
17.07.2025

**Salg av Buerгатene 9, 1766 Halden,
gnr. 213, bnr. 3, fnr. 6 i Halden kommune
Eier: Simon Simonsen**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: Se kommentar kroner Forfallsdato:

Neste avtalte regulering: 2025, deretter hvert 10.år

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2007

Avtalt utløp av festekontrakten: Løp til 01.01.2025, løper videre uten ny utløpsdato

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☒ Ja ☐ Nei

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

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

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Løpende, se kommentar

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift  Sveinung Eng

Telefonnummer 918 84 714 E-post sveinung.eng@gmail.com

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

Kommentar:

Gjeldende festekontrakt løp ut 01.01.2025 og løper derfor videre på samme vilkår uten utløpsdato. Dagens festeavgift etter regulering i 2007 er 1250,-

Denne vil bli regulert inneværende år etter gjeldende regler, 2% av råtomtverdien. Vi er i samtale med takstmann for å få ny verdivurdering, og

festeavgift for 2025 vil bli sendt ut så snart denne foreligger. Tilsvarende vil det være mulig å innløse tomten så snart ny takst foreligger, også da etter

gjeldende regler, med innløsning på 40% av råtomtverdien.

Det ble utført en verdivurdering på gjeldende eiendom i 2017 som satt råtomtverdien til 200 000,-.

Det ble også foretatt en verdivurdering av nabotomten i 2023 til 275 000,-

Skulle ny verdivurdering av råtomtverdien være lik sistnevnte, vil det tilsvare en årlig festeavgift på 5500,- og en innløsningssum på

110 000,- pluss omkostninger. Merk at dette ikke er bindende, men kun for å vise antatt størrelsesorden. Ny vurdering oppgis så snart denne foreligger

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Buer og Stenersrød Vann og Avløp SA
Foretaksregisteret: 912 975 606MVA

Buer @ Stenersrød Vann og Avløp SA
v/Tom-Eilert Magnussen
Buerгатene 37
1766 Halden
E-post: Tomeilertm@gmail.com
Telefon: 905 61 823

**Husstander i Buer @ Stenersrød Vann og Avløp med LPS-pumper.
Kontroll.**

Samvirket har engasjert Mostad og Torp for årlig kontroll av LPS-pumpene. Kontrollen starter i uke 37. Værforbehold.

Pumpekum vil bli rensed for fettklumper ved hjelp av hov forutsatt at en trillebår er plassert ved pumpa. Klumpene kan kastes i grønn pose som organisk avfall.

Husk å legge ut hagevann!

Kontrollen består dermed av:

- Sjekker eventuell skader
- Sjekker el.-tilkobling og -komponener (= status lysdioder) pluss diagnose av elektrisk tilstand.
- Sjekker og reistrerer timeteller
- Sjekker stengeventiler
- Pumpa tas opp og pakning i svanealsen kontrolleres. Skadet pakning byttes.
- Pumpa vaskes. Fettforekomster på skjold fjernes. Er ikke hagevann tilgjengelig, tørrvaskes pumpa. Hagevann anbefales på det sterkeste.
- Sjekker pumpekum for fett og fremmede gjenstander og fjerner klumper ved hjelp av hov hvis trillebår er tilgjengelig.

Pumpa tilbakestilles og testkjøres for start og stopp.

Ved behov for tømning og spyling av kum avtales det med pumpe-eier. Kostnad faktureres eier.

Buer, 05.09.2024

Tom-Eilert

Doknr: 34476 Tinglyst: 14.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Buer og Stenersrød vann og avløp

AVTALE

mellom

Buer, 15. desember 2014

Eiere/festere av følgende eiendommer i Halden kommune

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver	Adresse
✓	213	1	Marit Bakke (2 hus)	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	1	1 Elisabeth Johansen og Roy Johansen	Enerhaugen, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	1	3 Jan Jansen	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	3	Anisa Solvang (2 hus)	Birkeveien 12 B, 1450 Nesodden
✓	213	3	1 Linda Rovedal og Jon Terje Rovedal	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	3	3 Jon Thorleif Buer	Furubo, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	3	6 Christin Jansen og Jim R. Jansen	Furubo, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	6	Helen M. Nilsen og Matias Midtlien	Havrekas, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	7	Sven Otto Buer (3 hus)	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	7	2 Monica og Fredrik De Flon	Fjelly, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	12	Anne Christine Bergstrøm og Morten Bergstrøm	Stenersrød, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	13	Astrid Jansen	Kjærlighetsstien 28, 1781 Halden
✓	213	14	Sissel N. Buer (2 hus)	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	15	Svein Buer	Brække, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	17	Svein Andreas Bergstrøm	Sørbu, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	19	Agnes Hermansen og Tommy Hermansen	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	25	Laila Høie Knutsen	Stenersrød, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	26	Sunniva U. Pettersen og Lars Espen Pettersen	Haugby, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	27	Jørn Moe	Lille Edet 4 A, 1783 Halden
✓	213	27	1 Renate V. Løkkeberg og Ole Chistian Dahl	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	28	Anette K. Klevmo og Andreas Klevmo	Østli, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	29	Odd Olsen	Bækkeli, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	30	Ragnhild Sørstrøm	Solbakken, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	31	Jon- Christer Kolrud	Buerbakken, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	35	Carina W. Glende og Jens Christer W. Glende	Solbakken, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	41	Willy Kr. Aagaard	Skogheim, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	44	Laila Buer og Ole Kristian Buer	Bakkestupet, 1765 Halden
✓	213	51	Christin Jansen og Jim R. Jansen	Moberg, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	54	Kjetil Langseth	Thunheim, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	56	Håkon Jansen	Akerheim, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	57	Astrid Jansen	Kjærlighetsstien 28, 1781 Halden
✓	213	60	Thor Jansen	Stenersrød, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	61	Marit Buer Magnussen	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	62	Camilla Dahlstrøm og Thomas Hermansen	Sandbo, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	63	Morten J. Olsen	Buer, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	65	Nils Atle Arnesen	Solbakken, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	66	Thor Tøgersen	Granli, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	71	Jan Inge Nordenhaug Buer	Ekeli, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	72	Per Midtlien	Furuheim, Rute 503, 1766 Halden
✓	213	73	Ida Bøen og Jim Jansen	Furubo, Rute 503, 1766 Halden

og Buer og Stenersrød Vann og Avløp (org nr. 912 975 606)

Jeg/Vi gir som eier/fester av denne eiendom Buer og Stenersrød Vann og Avløp SA rett til etablering, drift og vedlikehold av vann og avløpsanlegget, kummer etc. på vår eiendom.

Jeg/Vi forplikter oss til å ta vår del av utgiftene i forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av anlegget, dette innbetales innenfor frister satt av Buer og Stenersrød Vann og Avløp SA.

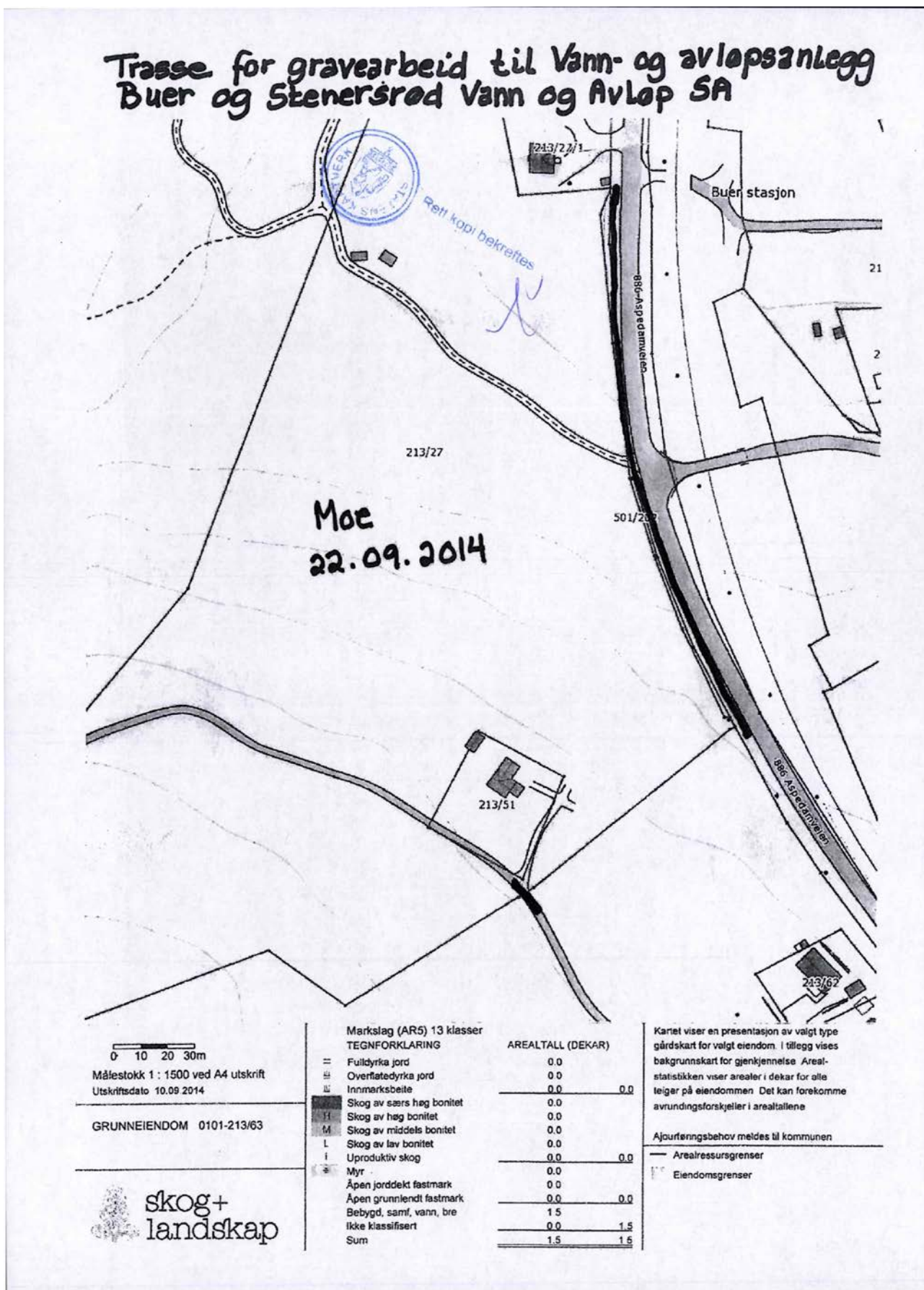
Buer, 15. desember 2014

Svein Bergstrøm

styrets leder

Morten J. Olsen

styremedlem



Nabolagsprofil

Buergatene 9

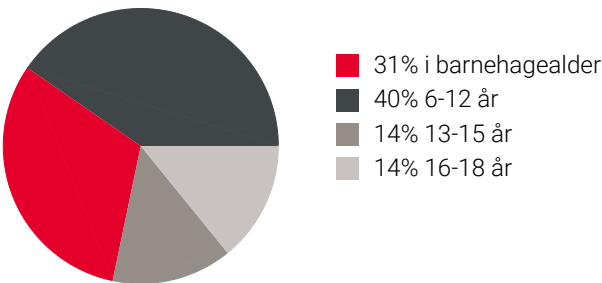
Offentlig transport

🚶 Buer	2 min 🚶
Linje 303	0.2 km
🚆 Halden stasjon	16 min 🚆
Linje RE20	16.2 km

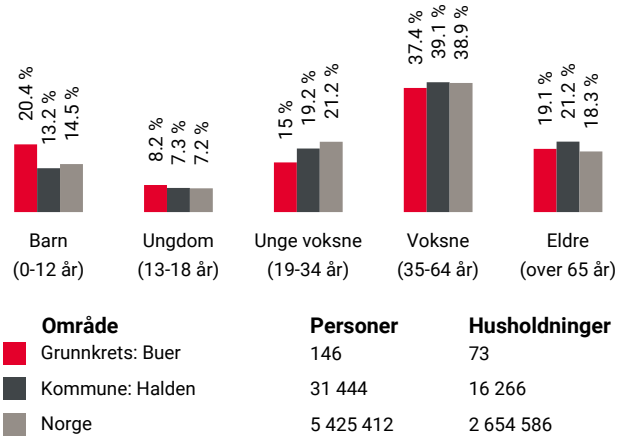
Skoler

Prestebakke skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
47 elever, 3 klasser	3.6 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
362 elever, 15 klasser	14.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
338 elever, 15 klasser	16.6 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
396 elever, 16 klasser	18.3 km
Halden vgs - avd. Risum	12 min 🚶
400 elever	13.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes	17 min 🚶
1200 elever, 61 klasser	16.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

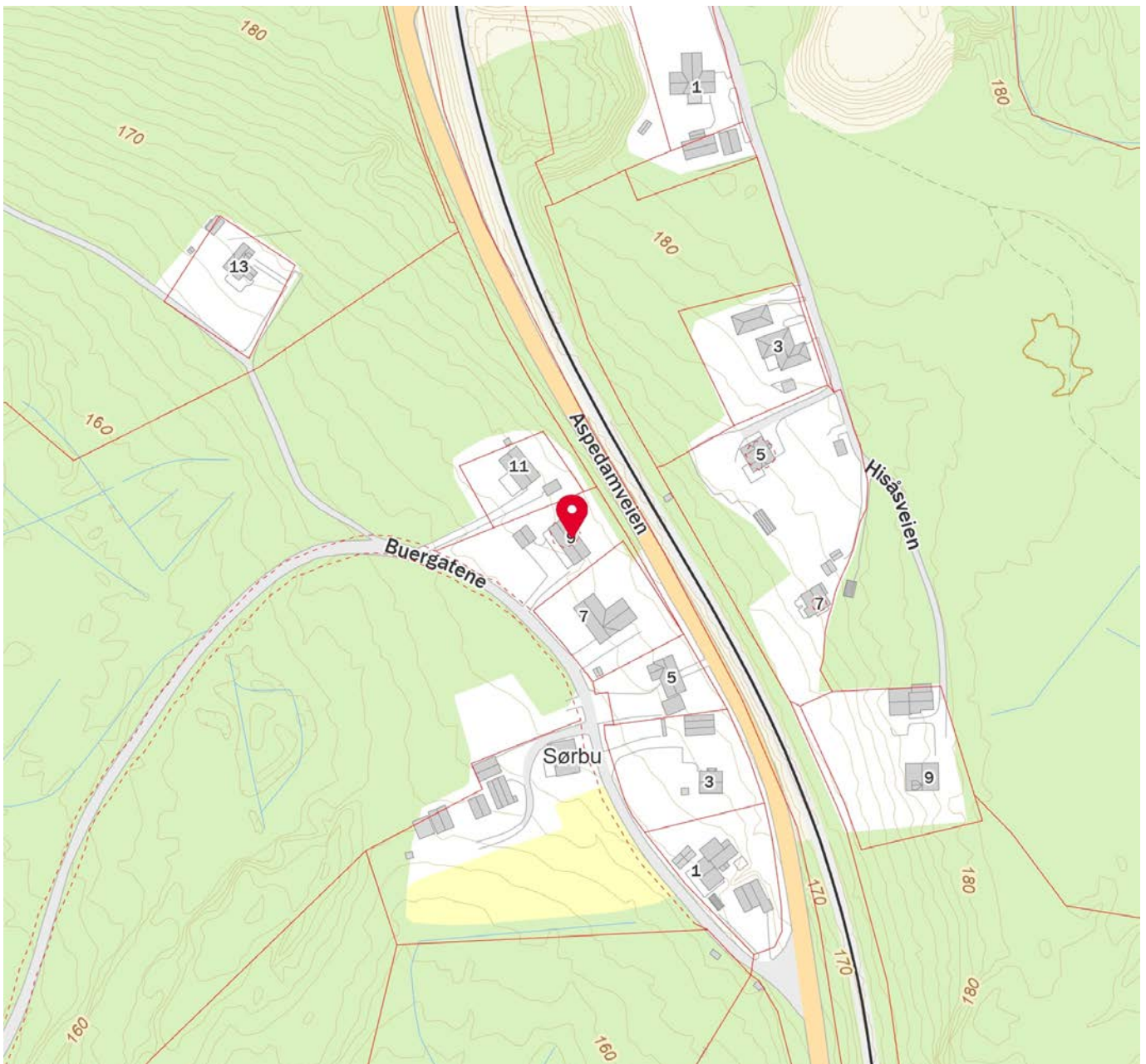
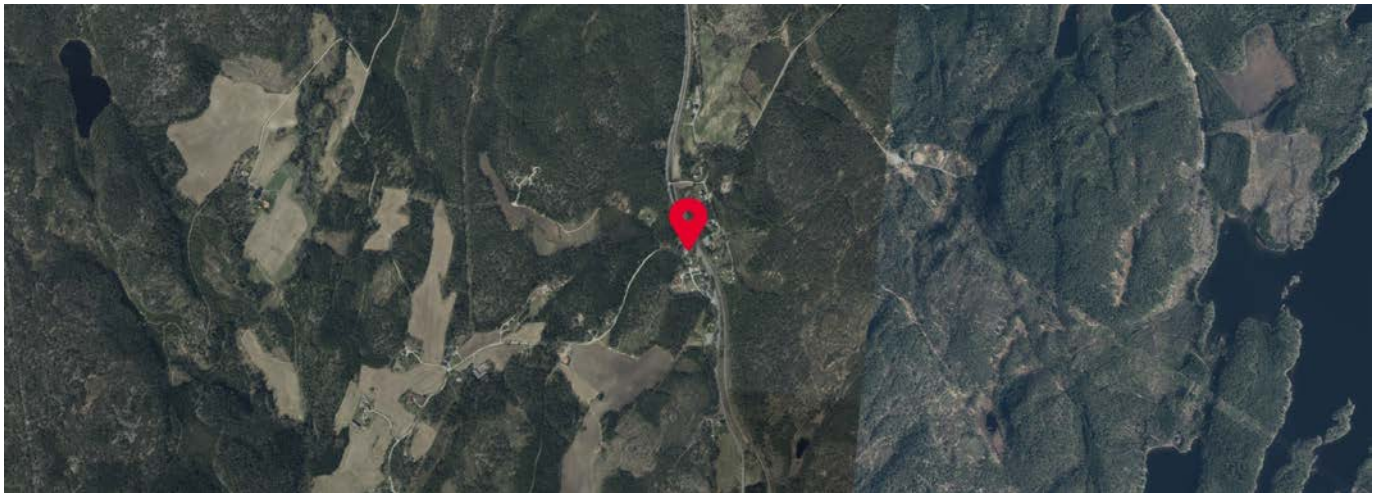
Prestebakke barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
9 barn	3.8 km
Nordby gårdsbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
27 barn	9.6 km
Solbakken naturbarnehage (1-5 år)	9 min 🚶
18 barn	10.7 km

Dagligvare

Kiwi Risum	12 min 🚶
Rema 1000 Risum	13 min 🚶
Post i butikk	14.2 km

Sport

⚽ Bøkevangen	2 min 🚶
Ballspill	2.8 km
⚽ Prestebakke stadion	4 min 🚶
Fotball	3.9 km
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	17 min 🚶
🏊 Nivå Trening	17 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Buerгатene 9
1766 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen

Telefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre