

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 240,-
Total ink omk.: Kr 5 946 240,-
Selger: Petter Mjølnerød
Agnes Elise Finsrud

Kirkeboen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 240/256 kvm
Tomtstr.: 694.9 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 502
Oppdragsnr.: 1101240104

Stor, meget påkostet enebolig med topp standard og stor, godkjent utleiedel. Garasje

Velkommen til en gjennomgående modernisert og godt vedlikeholdt eiendom med to store boenheter. Meget populært og solrikt på Låby.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Nabolagsprofil	97
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 240 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 70 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 112 m² Gang, 3 soverom, kjøkken, stue, teknisk rom, trapperom, bad og bod.

1. etasje

BRA-i: 128 m² Stue/kjøkken, 3 soverom, vaskerom, toalettrom, bad, gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse/platting

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er fra 2,05-2,16 meter i kjelleren.

Kryprom er ikke tilgjengelig eller målbart.

I første etasje er den 2,43-2,46 meter.

Arealet på trappen til kjeller er inkludert i arealet i første etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

694.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og barnevennlig tomt, opparbeidet med gressplen, hekkplanter og busker, samt grusbelagt gårdsplass med adkomst til garasje. Garasje er felles bygningsmasse med 61/483 og bygget hovedsakelig på nabotomten 61/483. Se vedlagte tinglyste avtale vedr vedlikehold mm.

Tomten er ikke endelig oppmålt og arealavvik kan forekomme ved gjennomført oppmåling.

Beliggenhet

Meget sentralt og barnevennlig på populære Låby. Solrikt med umiddelbar nærhet til barnepark rett over veien, Låby barneskole, Strupe ungdomsskole, samt Høgskolen og Remmen-området m.m. Flotte turområder og kort vei til byen og ut til E6.

Adkomst

Direkte fra Rådyrfaret.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Skolekrets

Låby barneskole og Strupe ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med vegger i teglstein i eldre del og reisverk av tre i tilbygget del. Alle vegger er tilleggsisolert og utvendig kledd med trepanel. Saltak med plassbygde w-takstoler. Undertak av rupanel. Taket er tekket med pappshingel. Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Det er 3-lags glass malte trevinduer. Bad har vindu fra byggeår med 2-lags glass. Grunnmur i eldre del er i betong. Trolig Leca i tilbygg. Grunnmuren er urvendig pusset og malt. Terrasse i impregnert treverk.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

I 1. etasje er det entre med inngang til toalett og bad, nedgang til kjelleretasjen og videre til gang med tilgang til 3 soverom og vaskerom. Videre går man inn i romslig

stue med åpen kjøkkenløsning. Skyvedør fra stue til stor terrasse.
Kjeller har i tillegg til innvendig adkomst egen utvendig adkomst til gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 3 soverom (ett soverom mindre størrelse enn anbefalt) samt trappegang.
Garasje.

Standard

Moderne og god standard etter gjennomgående modernisering og påkostninger siste årene. Det er bl.a. enstavs laminat på gulv i lyslasert utførelse, i tillegg til fliser på baderom. Varmekabler på gulv i både entre, bad og wc. Lekre kjøkken i hvit, slett utførelse med helintegrerte hvitevarer. Varmepumpe. Pene, flislagte bad med dusj/wc. I tillegg et originalt retrotoalett.

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

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel. Inspisert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er synlige fuktmerker og svertesopp på undertak. Loftet over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det ble målt normale fuktverdier på befaringdagen. Tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmuligheter til avstengt loft over stue/kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag,TG2

Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Noe oppgradering/utbedringer av eldre takrenner må bregnes. Trolig lekkasjer i eldre takrenne skjøter, noe løse rør til nedløp/drenering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Det er tilgang til loft via luke i himling. Saltak med plassbygde w-takstoler fra byggeår.

Det er isolert med ca 10 cm i etasjeskillet. Gangbart gulv lagt i senter av loftet. Det er tilleggsisolert noe utenfor gulv. Loft over stue kjøkken er oppgradert i senere tid, ikke tilgang til inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Isolasjonen er lagt helt ut i gesimskasser. Senteravstanden mellom takstoler er over cc60.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. På badet er det vindu fra byggeår med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler propper i karmen. Det er svelling i karmen på vindu i kjeller. Det er fall inn mot vinduet fra utsiden. Manglende beslag. Håndtaket på vinduet er noe løst. Glass og foring i vindu og på bad i kjelleren er sprekt.

Tiltak

- Glass med sprekk må skiftes. Eldre vindu på bad må bregnes byttet. Justeringer og normale vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:
- Det mangler propper i karmen. Det er montert en katteluke i inngangsdøren. Det mangler lokk til låskasse på inngangsdør til hybel. Håndtaket er løst. Terskel på inngangsdør til hybel flukter med innvendige gulv. Gir fare for vann inn i hybel.

Tiltak

- Noe utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG2

Det er trapp i støpt betong, kledd med treverk opp til hovedinngangen. Trapp ned til kjellerinngangen i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjellertrappen er brattere enn dagens standard. Det er ikke sluk i bunn av trapp og dør går helt ned til gulv.

Tiltak

- Rekkverk/hånd løper bør monteres. Trapp må vurderes ombygget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er montert spotter i flere himlinger og lagt varmemefolie under flere laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er luft under laminatgulv flere steder. Merkbar knirk. Laminat er litt for kort ved kjøkkeninnredningen. Noe bruksmerker på overflater.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 15-30 mm målt i gang og stue/kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Gulv mot grunn,TG2

Støpt og uisolert plate på grunn i kjeller. Planavvik på 20-30 mm målt i stue og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er en trapping mellom kjøkken og stue. Frihøyden er under 2 meter.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2

Det er betong i vegger og gulv i kjeller. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985.

Trappegangen og boden har åpne betong-flater. Resten av kjelleren er innredet med laminatgulv og gips på vegger. Det er lagt varmemefolie under laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det ble målt høye fuktindikasjoner på betongoverflater på befaringdagen. Det er en merkbar kjellerlukt i kjelleren. Det ble hullborret i vegg under terreng. Synlig isolasjon på ca 10 cm og betong. Merkbar mugglukt. Det ble målt høye indikasjoner på fukt. Opp til 20 vekt% i isolasjon og 19 vekt% i treverket. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte. Det ble målt en luftfuktighet på 82% RF (relativ fuktighet) i veggen ved 15°C.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Oppføret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk. Anbefaler tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjeller aktuelle tiltak kan være utskifting/ utbedring av tekniske anlegg, bedre ventilering eller avfukting. Det vil være fukt og mugg ved åpning av utforede vegg i kjeller.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp med tette trinn mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Håndløperen er løs. Trappen er slitt. Knirk registrert. Frihøyden er under 2 meter i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløperen bør festes bedre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler dør inn til teknisk rom under trappen.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

- Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Gulvet er tilnærmet flatt. Noe fall feil vei ved vindu. Det er noen ujevne og utvaskede fuger.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Krav til oppbrett av membran på terskel er ivaretatt. Det må gjøres minimum tiltak på oppbrett av membran ved dør til min 25mm over topp sluk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett og membran er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Det er ikke synlig mansjett på rørgjennomføringer. Klemringen er dekket med flislim.

Tiltak

- Lokale utbedringer må beregnes vis mulig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hakk og merker i benkeplaten. Det mangler silikon i overgang mellom benkeplaten og veggen.

Tiltak

- Det bør legges en silikonfuge mellom benkeplate og vegg, for å unngå fukt bak innredningen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er sprekkdannelse i silikonfugget. Noe misfarging av fuger.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt 5 mm fall fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt. Det kan trolig bli noe vannansamlinger på gulv under dusjkabinett. Det er synlige trappinger i flis og bom/hulrom under fliser.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Badet bør ikke brukes uten dusjkabinett. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig membran rundt sluk, men det er usikkert om den går under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for

fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er noen synlige fuktmerker i himling under bad.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er noe svelling i fronter og bunnplate på servantskap. Sprekker i bunn og løse tettelister på dusjkabinett.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Gjelder himling over dusj. Noe sprekker i silikonfuger i overgang vegg/gulv.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Silikonfuger bør utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet er tilnærmet flatt. Det må beregnes vannansamlinger i dusjnisen. Fuger i dusjnisen er misfargede.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringdagen.

Tiltak

- Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap
- Det mangler fuge mellom vegg og servant. Det er noe treg avrenning i servanten.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør fuges mellom vegg og servant for å forhindre vann bak innredningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Kjøkkenøy med vask og koketopp. Det er montert integrert koketopp, kjøle- og fryseskap, to stekeovner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er noe svelling i bunnplate på kjøle- og fryseskapet. Det mangler lufting i bunn og topp. Noe heng i fronter. Sokkel er løs. Noe sprekkdannelser rundt vask.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- Det må etableres tilstrekkelig ventilering av skap med kjøle- og fryseskap.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er integrert ventilator i koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
- Avtrekket går ikke ut av boligen. Trolig avsluttet i sokkel. Det er ingen synlig ventileringsrist på sokkel.

Tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det anbefales å føre avtrekks rør ut av vegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Noe heng i fronter.

Tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Fronter bør justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator som går inn i skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Det er ikke rist eller kullfilter.

Tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Wc med toalett og servant fra byggeår. Mekanisk avtrekk montert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Fordelerskap for rør-i-rør tilgjengelig i teknisk rom. Stoppekran tilgjengelig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

- Det er en del løse rør.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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

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

- Løse rør bør festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er noen gjenværende soillrør i kjelleren. De er koblet ut. Gulvet i kjelleren er pigget opp. Synlig rør i plast.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

to varmtvannsberedere på 200 liter plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke sluk eller vannstopp montert.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er noe synlig drensplast rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Synlig løs drensplast og manglende toppliste. Det er fall inn mot kjeller vindu som har fått svellinger i foringer/karm.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Drensplast bør festes og det anbefales montering av toppliste for å unngå fukt bak drensplasten. Eldre del av dreneringen må beregnes oppgradert. Det må gjøre tiltak mot fall inn mot vinduer/grunnmur.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG3

Det er betong i grunnmur. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Lys graver av forskalings blokker med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fundamentet i kjelleren er synlig ved kjellernedgangen. Det er trolig gravd under fundamentene ved utgraving av den delen av kjelleren. Lysgraver foran kjeller vinduer har lav anstand til underkant vindu og mangler fuktsikring, størrelse på lys graver må undersøkes om tilfredsstillende krav til rømning.

Tiltak

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt fundamentene. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt fuktsikring mot vinduer og rømnings krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG2

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank,TG2

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent alder og type. Dagtank synlig i trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
- Det er noen gjenstående rør i kjellertak i bod.

Tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at Japansk kirsebær hagen, samt vaskemaskin ikke følger med. I tillegg vil ikke garderobeskap i kjeller medfølge. 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 garasje, samt i egen gårdsplass. Garasje deles med naboeiendommen (61/483) med innkjøring fra egen tomt. Garasjen står hovedsakelig på naboeiendommen. Se vedlagte tinglyste avtale vedr. bruk og vedlikehold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Eiendommen ligger i et område definert som middel til lav aktsomhet.

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Strøm

Info strømforbruk

Siste års strømforbruk er 21200 kWh.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

Kommunale avgifter

Kr 38 666

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.

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

Formuesverdi primær

Kr 905 413

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 440 568

Formuesverdi sekundær år

2022

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 61, bruksnummer 502 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:

3101/61/502:

20.09.1962 - Dokumentnr: 2501 - Urådighet

BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Overført fra: Knr:3101 Gnr:61 Bnr:502 F

26.11.2010 - Dokumentnr: 932383 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

04.07.2018 - Dokumentnr: 980808 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:61 Bnr:483

Bestemmelse om garasjeplass

Bestemmelse om fargevalg

Bruksrett til ett gitt areal

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av deler av kjelleretasjen i bolig fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet datert 21.10.2024.

Det er gitt ferdigattest for bygging av tilbygg enebolig datert 25/1-73.

Det er gitt ferdigattest for enebolig datert 14/11-1962.

LOVLIGHET:

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

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

- Popen er fjernet. Denne fremkommer på siste godkjente tegninger.

Innvendig er det gjort noen endringer på rom-fordelingen.

- Det er satt inn en bod på kjøkkenet i kjelleren og et teknisk rom under trappen.

- Det er gravd ut en del av kjelleren som tidligere var krypkjeller under tilbygg fra 1971.

Synlig forlengelse av fundamenter.

- Kryprom fra tilbygg i 1985 er ikke tilgjengelig.

- Loft over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig.

- Det er etablert et takoverbygg på kjellernedgangen.

- Det er tegnet inn et takoverbygg ved inngangspartiet. Dette eksisterer ikke.

- Plattingen fremkommer ikke på noen tegninger.

- Det ene soverommet i kjelleren er bygget mindre enn på tegninger, og mindre enn det

som er anbefalt.

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

- Det er for lite dagslys i beboelsesrom i kjelleren.
- Det er ikke dagslys eller godkjent rømningsvindu på kjøkken.
- Det er over 1 meter fra gulv i kjelleren og opp til vinduer.
- Tilfredsstillende ikke krav til rømning.
- Det er takhøyder under 2,2 meter i kjelleren.

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

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

- Garasjen er tegnet inn slik at halve ligger på denne eiendommen og halve på naboeiendommen. Den er bygget nesten helt på naboeiendommen.
- Det er tegnet vindu og dør på hver gavlvegg. Dette er ikke montert.

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

14.11.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G538 Låby med formål bebyggelse og anlegg i henhold til vedlagte kommuneplankart.

Adgang til utleie

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

Eiendommen er i dag ikke utleid og hele vil bli ledig for kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 240 (Omkostninger totalt)
161 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
164 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 946 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 961 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 964 140 (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 146 240

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 dekningsalg 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 egenklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakker kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

31.10.2024



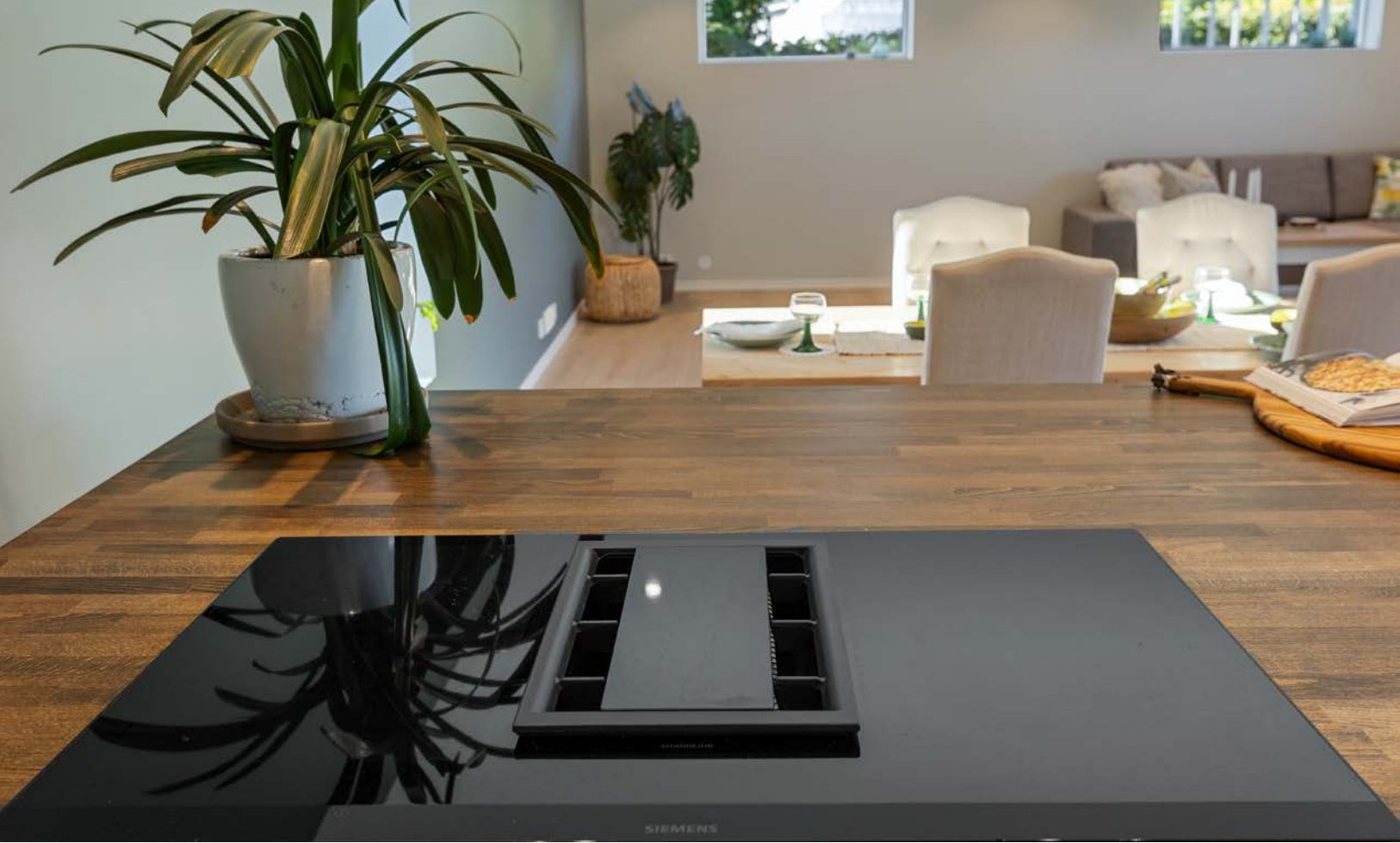




































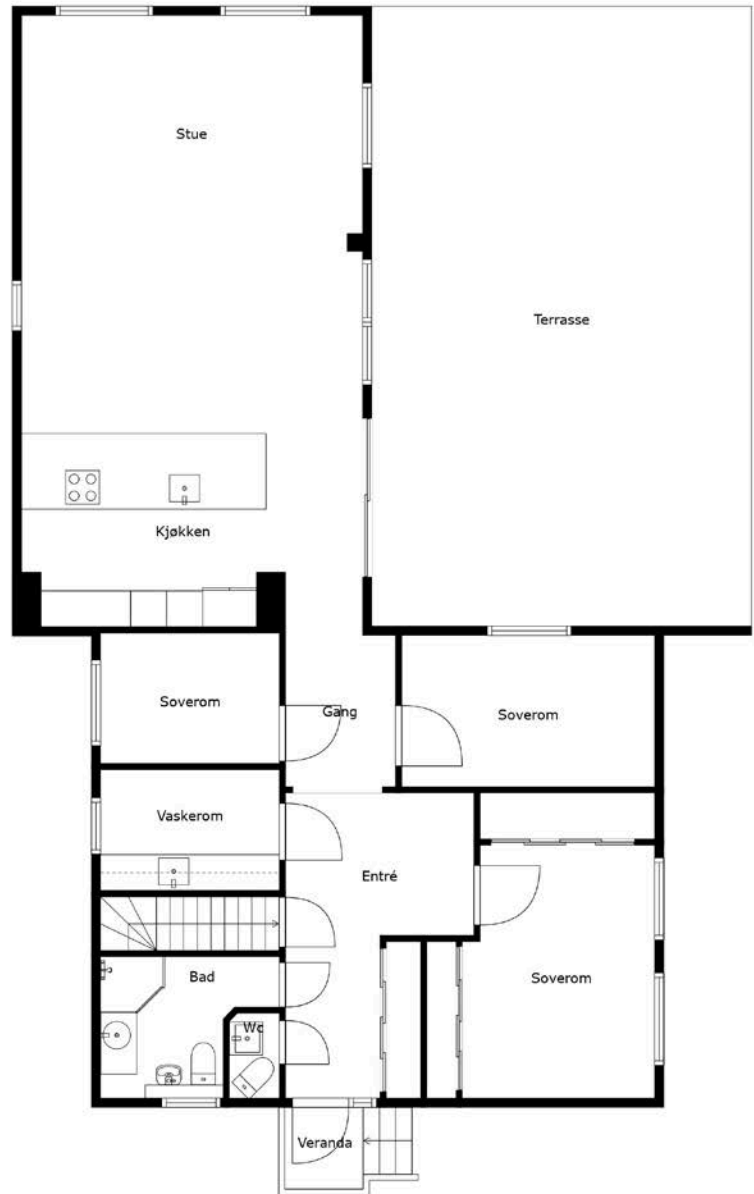


FOTO
etætera

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

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

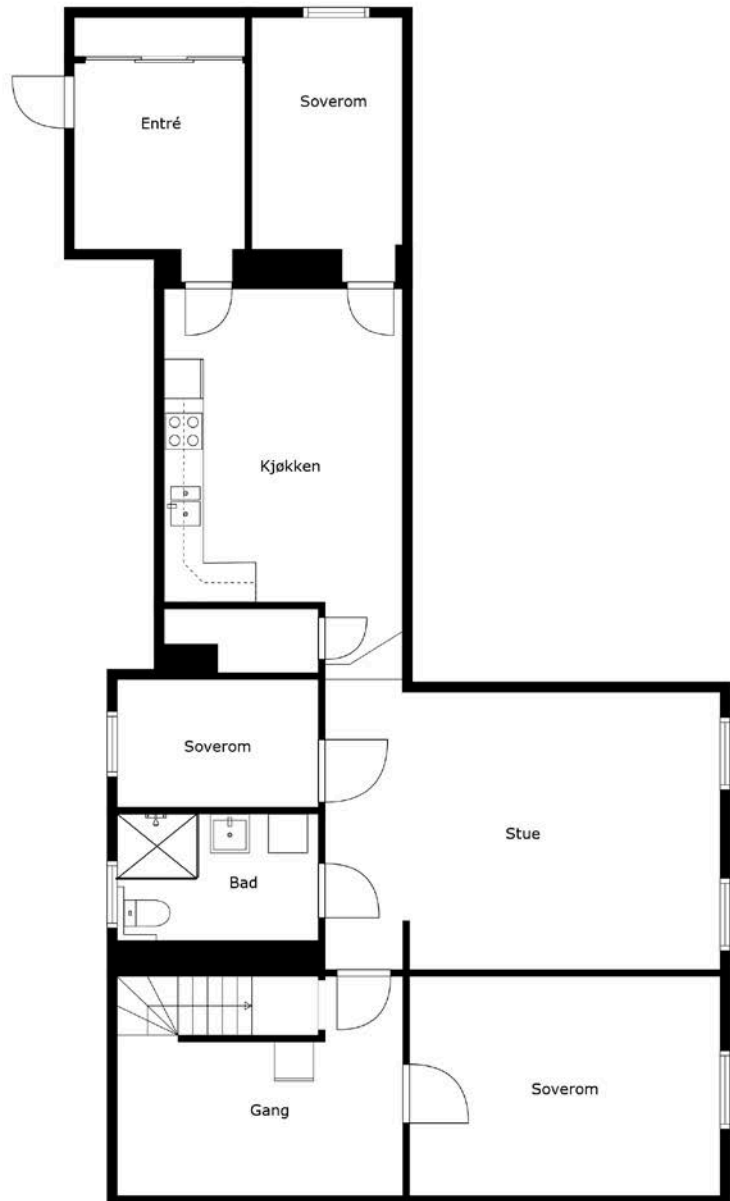






FOTO
et cetera

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 61, bnr. 502

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 12218-1417

Referansenummer: EQ4644

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med en hybel i kjelleren.
Det er gjort flere oppgraderinger de senere årene. Veldig mye arbeid er gjort ved egeninnsats eller som dugnad. Det mangler dokumentasjon på utført arbeid.

Det er gjort søknadspårlig tiltak i boligen som ikke er innsøkt.
Garasjen er plassert feil i forhold til der den er søkt inn.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Undertak av rupanel. Inspisert på loftet.
Renner, nedløp og beslag i stål og plast.

Eldre del av boligen har vegger i teglstein.
Tilbygget har reisverk av tre.
Alle vegger er tilleggsisolert med ca 5 cm og kledd med trepanel.

Det er tilgang til loft via luke i himling. Saltak med plassbygde w-takstoler fra byggeår.
Det er isolert med ca 10 cm i etasjeskillet.
Gangbart gulv lagt i senter av loftet. Det er tilleggsisolert noe utenfor gulv.
Loft over stue kjøkken er oppgradert i senere tid, ikke tilgang til inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
På badet er det vindu fra byggeår med 2-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i impregnert treverk, fundamentert på løse heller og treklosser.
Det er trapp i støpt betong, kledd med treverk opp til hovedinngangen.
Trapp ned til kjellerinngangen i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Det er montert spotter i flere himlinger og lagt varmemefolie under flere laminatgulv.

Det er ingen ildsteder i boligen. Pipeløpet er fjernet fra etasjeskillet i første etasje og over tak.
Pipe synlig i bod i kjelleren.

Det er betong i vegger og gulv i kjeller. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985.
Trappegangen og boden har åpne betong-flater.
Resten av kjelleren er innredet med laminatgulv og gips på vegger.
Det er lagt varmemefolie under laminatgulv.
Det er et kryprom under tilbygg fra 1985. Dette er helt avstengt. Det er ingen inspeksjonsmuligheter.

Tretrapp med tette trinn mellom etasjer.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett og membran er synlig i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt 5 mm fall fra gulv ved dør og til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig membran rundt sluk, men det er usikkert om den går under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Hovedkjøkken:
Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate.
Kjøkkenøy med vask og koketopp.
Det er montert integrert koketopp, kjøle- og fryseskap, to stekeovner.
Det er integrert ventilator i koketoppen.

Hybel:

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.
Komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator som går inn i skapet.

SPECIALROM

Wc med toalett og servant fra byggeår.
Mekanisk avtrekk montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Fordelerskap for rør-i-rør tilgjengelig i teknisk rom.
Stoppekran tilgjengelig i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert på kjøkken i første etasje og i stuen i kjelleren.

to varmtvannsberedere på 200 liter plassert i teknisk rom i kjeller.

Sikringskap i gang i kjelleren. Inntakssikring er 3x60 amp skrusikringer.
Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 18 kurser og en hovedsikring på 40 amp.
Det er montert en digital måler til hovedleiligheten og en manuell måler på hybelen i kjelleren.
Hybelen har et eget sikringskap med 9 kurser.

Brannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Det er noe synlig drengplast rundt boligen.
Det er betong i grunnmur. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.
Lys graver av forskalings blokker med betong.
Tilnærmet flat tomt.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det var opplyst i en takst fra 2018 at avløpet var tilkoblet septik. Det er ukjent om septiktanken ble fjernet ved tilkobling til offentlig VA.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.
Ukjent alder og type.
Dagtank synlig i trapp til kjeller.

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Pipen er fjernet. Denne fremkommer på siste godkjente tegninger.

Innvendig er det gjort noen endringer på rom-fordelingen. Det er satt inn en bod på kjøkkenet i kjelleren og et teknisk rom under trappen.

Det er gravd ut en del av kjelleren som tidligere var krypkjeller under tilbygg fra 1971. Synlig forlengelse av fundamenter. Kryprom fra tilbygg i 1985 er ikke tilgjengelig. Loft over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig.

Det er etablert et takoverbygg på kjellernedgangen. Det er tegnet inn et takoverbygg ved inngangspartiet. Dette eksisterer ikke.

Plattingen fremkommer ikke på noen tegninger.

Det ene soverommet i kjelleren er bygget mindre enn på tegninger, og mindre enn det som er anbefalt.

Garasje

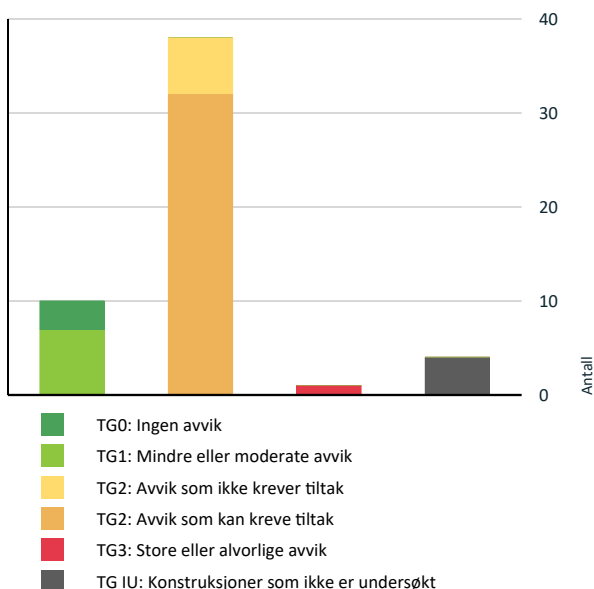
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er tegnet inn slik at halve ligger på denne eiendommen og halve på naboieiendommen. Den er bygget nesten helt på naboieiendommen.

Det er tegnet vindu og dør på hver gavlvegg. Dette er ikke montert.

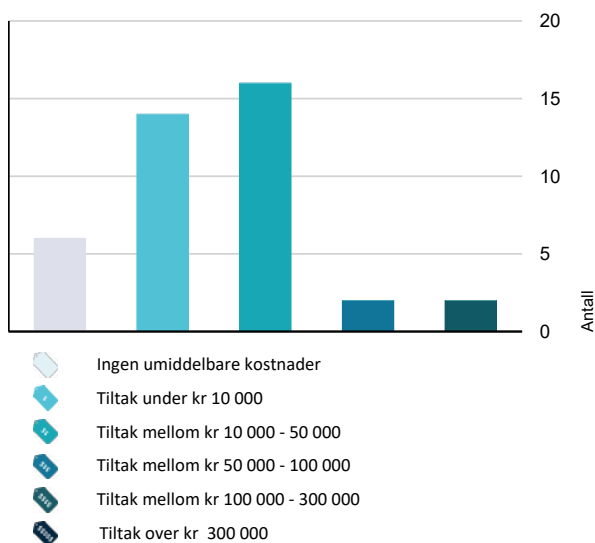
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [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](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Montert nytt kjøkken (tidligere eier ved egeninnsats)
2019	Ombygging	Etablert hybel i kjelleren (tidligere eier ved egeninnsats)
2019	Ombygging	Skiftet takstoler og takteking i stue/kjøkken delen (tidligere eier ved egeninnsats)
2019	Modernisering	Skiftet vinduer og terrassedør, unntatt vindu på bad (tidligere eier ved egeninnsats)
2024	Modernisering	Pusset og beiset platting (egeninnsats)
2019	Modernisering	-2024: Fornytt innvendige overflater
2019	Modernisering	Montert varmepumpe i første etasje (iht tidligere eier)
2023	Modernisering	Montert varmepumpe i kjeller (O. Hansens eftf)
2022	Modernisering	Skiftet kjøkkenkran (egeninnsats)
2022	Modernisering	Skiftet bunnledninger fra husvegg og ut til offentlig påkoblingspunkt
2023	Modernisering	Skiftet gulv og overflater vegg i kjelleren i delen under kjøkken/stue. Nytt kjøkken montert. Utført som en forsikringsak. (Recover)

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel. Inspisert på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige fuktmerker og svertesopp på undertak. Loftet over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

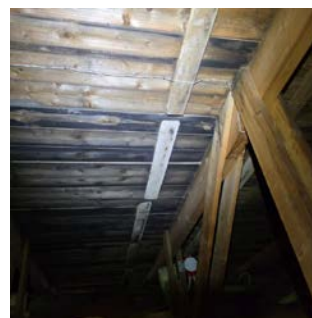
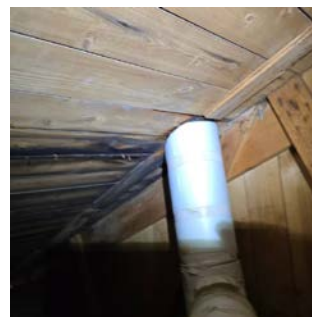
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det ble målt normale fuktverdier på befaringdagen.

Tiltak: Det bør etableres inspeksjonsmuligheter til avstengt loft over stue/kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er grønske på renne-skjøter.

Konsekvens/tiltak

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

Noe oppgradering/utbedringer av eldre takrenner må bregnes. Trolig lekkasjer i eldre takrenne skjøter, noe løse rør til nedløp/drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Eldre del av boligen har vegger i teglstein. Tilbygget har reisverk av tre. Alle vegger er tilleggsisolert med ca 5 cm og kledd med trepanel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er tilgang til loft via luke i himling. Saltak med plassbygde w-takstoler fra byggeår.

Det er isolert med ca 10 cm i etasjeskillet. Gangbart gulv lagt i senter av loftet. Det er tilleggsisolert noe utenfor gulv.

Loft over stue kjøkken er oppgradert i sener tid, ikke tilgang til inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen er lagt helt ut i gesimskasser. Senteravstanden mellom takstoler er over cc60.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. På badet er det vindu fra byggeår med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler propper i karmen.

Det er svelling i karmen på vindu i kjeller. Det er fall inn mot vinduet fra utsiden. Manglende beslag. Håndtaket på vinduet er noe løst. Glass og foring i vindu og på bad i kjelleren er sprekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glass med sprekk må skiftes. Eldre vindu på bad må bregnes byttet. Justeringer og normale vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det mangler propper i karmen. Det er montert en katteluke i inngangsdøren.

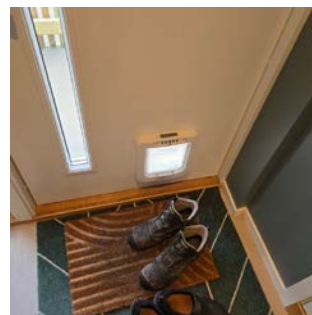
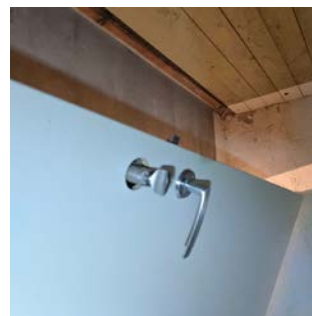
Det mangler lokk til låskasse på inngangsdør til hybel. Håndtaket er løst. Terskel på inngangsdør til hybel flukter med innvendige gulv. Gir fare for vann inn i hybel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnert treverk, fundamentert på løse heller og treklosser.

TG 2 Utvendige trapper

Det er trapp i støpt betong, kledd med treverk opp til hovedinngangen. Trapp ned til kjellerinngangen i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrappen er brattere enn dagens standard.

Det er ikke sluk i bunn av trapp og dør går helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/hånd løper bør monteres.

Trapp må vurderes ombygget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er montert spotter i flere himlinger og lagt varmemefolie under flere laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

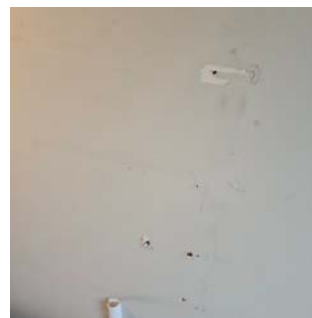
Det er luft under laminatgulv flere steder. Merkbar knirk. Laminat er litt for kort ved kjøkkeninnredningen. Noe bruksmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 15-30 mm målt i gang og stue/kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Gulv mot grunn

Støpt og uisolert plate på grunn i kjeller. Planavvik på 20-30 mm målt i stue og på soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er en trapping mellom kjøkken og stue. Frihøyden er under 2 meter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Pipe og ildsted

Det er ingen ildsteder i boligen. Pipeløpet er fjernet fra etasjeskillet i første etasje og over tak.
Pipe synlig i bod i kjelleren.
Fjerning av pipe er et søknadspliktig tiltak. Det er trolig ikke søkt om å fjerne pipen.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er betong i vegger og gulv i kjeller. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985.
Trappegangen og boden har åpne betong-flater. Resten av kjelleren er innredet med laminatgulv og gips på vegger.
Det er lagt varmemefolie under laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på betongoverflater på befaringsdagen.

Det er en merkbar kjellerluft i kjelleren.

Det ble hullborret i vegg under terreng. Synlig isolasjon på ca 10 cm og betong. Merkbar muggluft.

Det ble målt høye indikasjoner på fukt. Opp til 20 vekt% i isolasjon og 19 vekt% i treverket. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, mugg og råte.

Det ble målt en luftfuktighet på 82% RF (relativ fuktighet) i veggen ved 15°C.

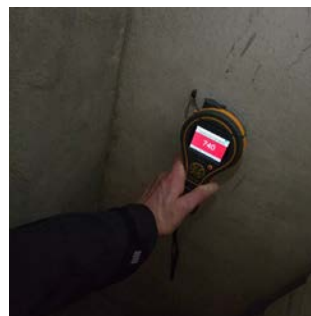
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Oppføret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk. Anbefaler tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjeller aktuelle tiltak kan være utskifting/ utbedring av tekniske anlegg, bedre ventilering eller avfukting.

Det vil være fukt og mugg ved åpning av utforede vegg i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG IU Kryp kjeller

Det er et kryprom under tilbygg fra 1985. Dette er helt avstengt. Det er ingen inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløperen er løs. Trappen er slitt. Knirk registrert. Frihøyden er under 2 meter i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløperen bør festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler dør inn til teknisk rom under trappen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Antatt byggeår er 2019.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

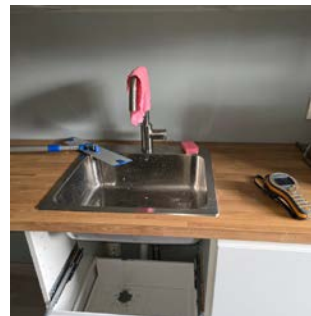
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Noe fall feil vei ved vindu.

Det er noen ujevne og utvaskede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Krav til oppbrett av membran på terskel er ivaretatt.

Det må gjøres minimum tiltak på oppbrett av membran ved dør til min 25mm over topp sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett og membran er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det er ikke synlig mansjett på rørgjennomføringer.
Klemringen er dekket med flislim.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer må beregnes vis mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk og merker i benkeplaten.

Det mangler silikon i overgang mellom benkeplaten og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges en silikonfuge mellom benkeplate og vegg, for å unngå fukt bak innredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

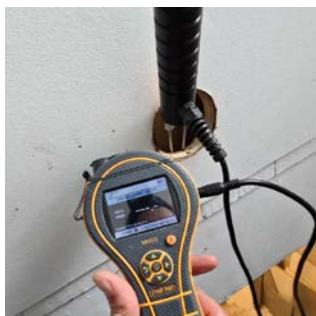
• Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjellernedgang og inn mot vaskerommet.
Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Antatt oppgraderingsår er 2000. Sluk er trolig fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekkdannelse i silikonfuget. Noe misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt 5 mm fall fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Det kan trolig bli noe vannansamlinger på gulv under dusjkabinett.

Det er synlige trapper i flis og bom/hulrom under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet bør ikke brukes uten dusjkabinett.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig membran rundt sluk, men det er usikkert om den går under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

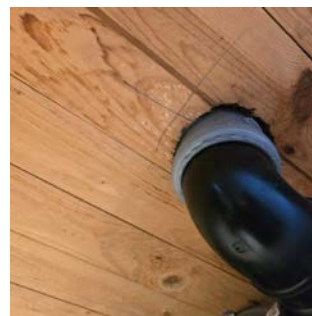
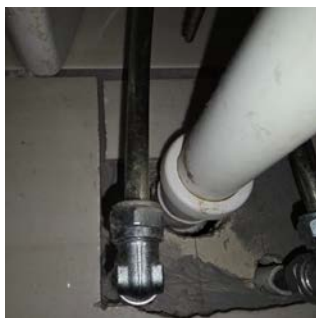
Det er noen synlige fuktmerker i himling under bad.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, bidé og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

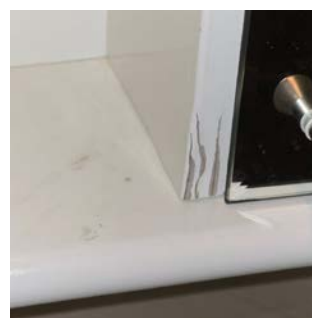
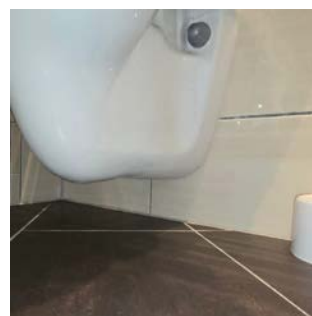
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe svelling i fronter og bunnplate på servantskap. Sprekker i bunn og løse tettelister på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjellernedgang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble bygget i 2019.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Gjelder himling over dusj.

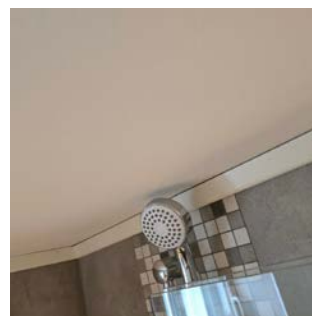
Noe sprekker i silikonfuger i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Silikonfuger bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Det må beregnes vannansamlinger i dusjnisen.

Fuger i dusjnisen er misfargede.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke synlig mansjett eller membran, verken i sluk eller på rørgjennomføringer.

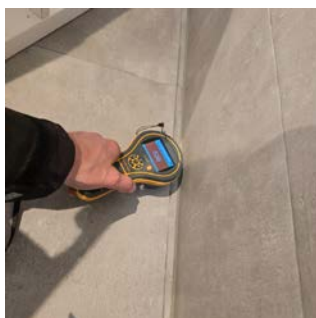
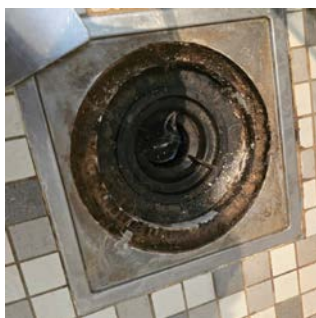
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringdagen.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Det mangler fuge mellom vegg og servant.

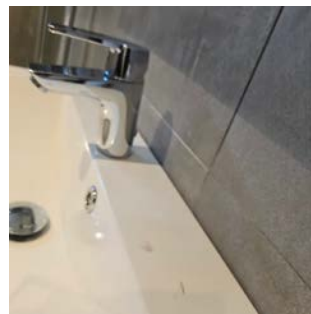
Det er noe treg avrenning i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør fuges mellom vegg og servant for å forhindre vann bak innredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Kjøkkenøy med vask og koketopp.
Det er montert integrert koketopp, kjøle- og frysenskap, to stekeovner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

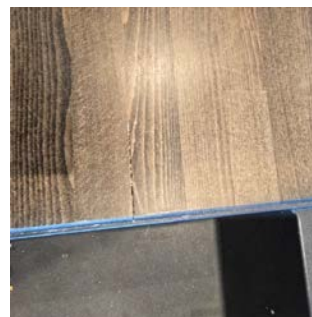
Det er noe svelling i bunnplate på kjøle- og frysenskapet. Det mangler lufting i bunn og topp.
Noe heng i fronter. Sokkel er løs.
Noe sprekkdannelse rundt vask.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det må etableres tilstrekkelig ventilering av skap med kjøle- og frysenskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er integrert ventilator i koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen anses ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekket går ikke ut av boligen. Trolig avsluttet i sokkel. Det er ingen synlig ventileringsrist på sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det anbefales å føre avtrekks rør ut av vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist fukt skjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Noe heng i fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Fronter bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator som går inn i skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen anses ikke å være tilfredsstillende.

Det er ikke rist eller kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med toalett og servant fra byggeår.
Mekanisk avtrekk montert.

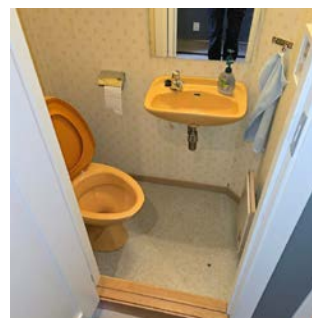
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Fordelerskap for rør-i-rør tilgjengelig i teknisk rom.
Stoppekran tilgjengelig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er en del løse rør.

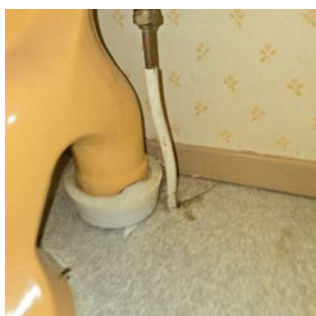
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Løse rør bør festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen gjenværende soilrør i kjelleren. De er koblet ut. Gulvet i kjelleren er pigget opp. Synlig rør i plast.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe montert på kjøkken i første etasje og i stuen i kjelleren.

! TG 2 Varmtvannstank

to varmtvannsberedere på 200 liter plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

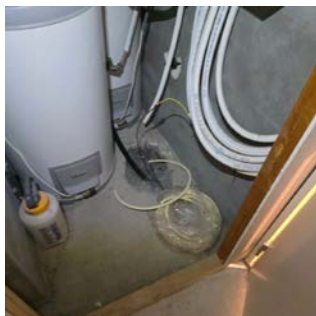
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk eller vannstopp montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 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.

Sikringsskap i gang i kjelleren. Inntakssikring er 3x60 amp skrusikringer. Sikringsskapet inneholder automatsikringer med 18 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Det er montert en digital måler til hovedleiligheten og en manuell måler på hybelen i kjelleren. Hybelen har et eget sikringsskap med 9 kurser.

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.
1962 Sist oppdatert sommeren 2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Tidligere eier har gjort mye arbeid ved egeninnsats. Dette er i ettertid gått over av faglært og godkjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Tilgjengelig i boligmappa.no.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Alle avvik skal være utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er gjennomført en kontroll i 2024. Rapport fra O. Hansens eift as er fremvist.



🔧 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

🔧 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er noe synlig drengsplast rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig løs drengsplast og manglende topplist.

Det er fall inn mot kjeller vindu som har fått svellinger i foringer/karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

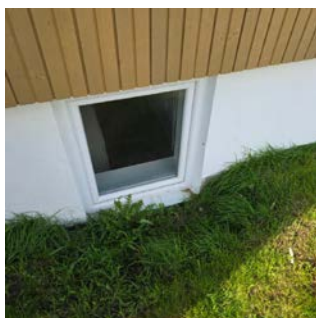
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drensplast bør festes og det anbefales montering av topplst for å unngå fukt bak drensplasten.

Eldre del av dreneringen må beregnes oppgradert.

Det må gjøre tiltak mot fall inn mot vinduer/grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Det er betong i grunnmur. Det er trolig leca i tilbygg fra 1985. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Lys graver av forskalings blokker med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

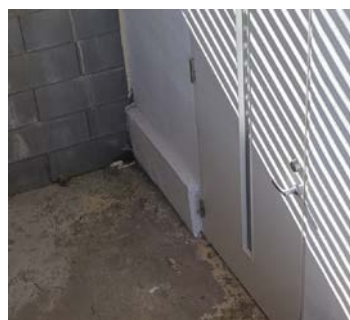
Fundamentet i kjelleren er synlig ved kjellernedgangen. Det er trolig gravd under fundamentene ved utgraving av den delen av kjelleren. Lysgraver foran kjeller vinduer har lav anstand til underkant vindu og mangler fuktsikring, størrelse på lys graver må undersøkes om tilfredsstillende krav til rømning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt fundamentene. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt fuktsikring mot vinduer og rømnings krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent alder og type. Dagtank synlig i trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er noen gjenstående rør i kjellertak i bod.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Terrenforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

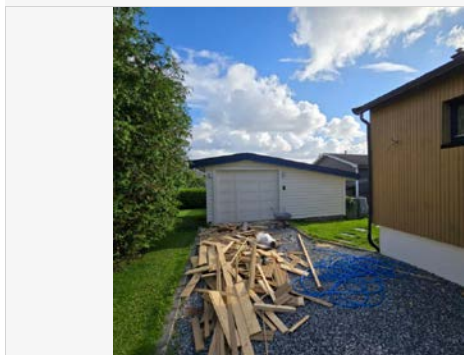
! TG IU Septiktank

Det var opplyst i en takst fra 2018 at avløpet var tilkoblet septik. Det er ukjent om septiktanken ble fjernet ved tilkobling til offentlig VA.

! TG 2 Oljetank

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring.

Byggeår

1965

Kommentar

Ihht tegninger

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Garasje-bygget inneholder to garasjer og to boder. Bygget deles med naboen som disponerer en bod og garasje. Garasjen har grovstøpt plate og uisolert reisverk av tre. Utvendig kledd med trepanel. Tak tekket med papp. Treport med elektrisk portåpner.

Det er mose på taktekkingen. Takvinkelen er for lav for at det kan tekkes med papp. Store skjevheter på takrenner.

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Det må gjøres undersøkelser om bruksrett med nabo eiendommen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	112			112	
1. Etasje	128			128	70
Loft					
SUM	240				70
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Teknisk rom , Trapperom , Bad , Bod	Kryperom	
1. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Toalettrom , Bad , Gang		
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Takhøyden er fra 2,05-2,16 meter i kjelleren. Kryprom er ikke tilgjengelig eller målbart. I første etasje er den 2,43-2,46 meter. Arealet på trappen til kjeller er inkludert i arealet i første etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Pipen er fjernet. Denne fremkommer på siste godkjente tegninger.

Innvendig er det gjort noen endringer på rom-fordelingen. Det er satt inn en bod på kjøkkenet i kjelleren og et teknisk rom under trappen.

Det er gravd ut en del av kjelleren som tidligere var krypkjeller under tilbygg fra 1971. Synlig forlengelse av fundamenter.

Kryprom fra tilbygg i 1985 er ikke tilgjengelig. Loft over stue/kjøkken er ikke tilgjengelig.

Det er etablert et takoverbygg på kjellernedgangen. Det er tegnet inn et takoverbygg ved inngangspartiet. Dette eksisterer ikke.

Plattingen fremkommer ikke på noen tegninger.

Det ene soverommet i kjelleren er bygget mindre enn på tegninger, og mindre enn det som er anbefalt.

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er for lite dagslys i beboelsesrom i kjelleren. Det er ikke dagslys eller godkjent rømningsvindu på kjøkken. Det er over 1 meter fra gulv i kjelleren og opp til vinduer. Tilfredsstill ikke krav til rømning. Det er takhøyder under 2,2 meter i kjelleren.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er tegnet inn slik at halve ligger på denne eiendommen og halve på naboeiendommen. Den er bygget nesten helt på naboeiendommen.

Det er tegnet vindu og dør på hver gavlvegg. Dette er ikke montert.

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

Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN
Gnr 61 - Bnr 502
3101 HALDEN

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Petter Mjølnerød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	502		0	694.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådyrfaret 15

Hjemmelshaver

Kirkeboen Agnes Elise Finsrud, Mjølnerød Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Låby, med kort vei til barnehage, skole og gangavstand til Halden sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. Reeguleringsplan G-538, Låby.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ihht tidligere takst deles garasjen med naboen. Garasjen ligger på naboens tomt. Det foreligger trolig ingen skriftlig avtale på dette. Det anbefales utarbeidelse av en skriftlig avtale som tinglyses.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	25.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest på bruksendring	23.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/EQ4644>

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.	
1101240104	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Agnes Elise Finsrud Kirkebøen	Petter Mjølnerød
Gateadresse	
Rådyrfaret 15	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika tidligere, nå Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240104

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

Initialer selger: AEFK, PM

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ukjent, utført av tidligere eier
Arbeid utført av	Ukjent, utført av tidligere eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ukjent, utført av tidligere eier
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Ukjent, utført av tidligere eier
-------------	----------------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kollaps på gammelt betongrør. Dette er skiftet ut.
-------------	--

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet rør fra hovedledningen til kommunen og inn til huset
Arbeid utført av	F. Jørgensen og Auensen maskinentrener

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hadde tilbakeslag for et par år siden. Ikke vært noe problem etter det.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-kontroll og utbedring av alle feil
Arbeid utført av	Olaf Hansen eft AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Utført av Olaf Hansen eft AS
-------------	------------------------------

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
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasjè/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
elise kirkebøen	29ae15bd4a19e39137af5743 700796a6a4391151	21.10.2024 12:31:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

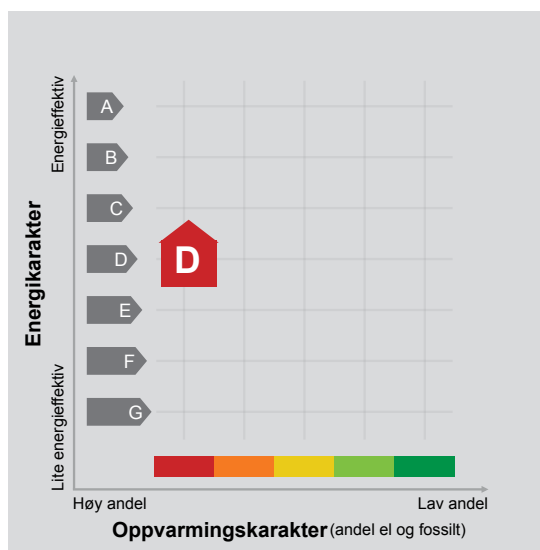
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Mjølnerød	f67c3cb6b2f1a96d7669c8d 0147183c3ce25ea91	21.10.2024 12:36:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240104

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rådøyfaret 15
Postnummer	1781
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	502
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145042720
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-38674
Dato	14.10.2024



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.

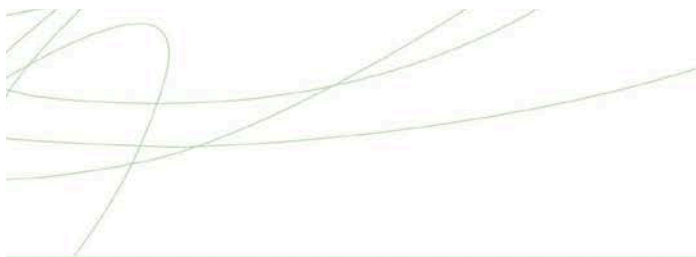
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 21 199 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 199 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

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

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)

- Termografering og tetthetsprøving

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Bruk varmtvann fornuftig

- Redusér innnetemperaturen

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 innklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240.14
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





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. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Rådøyfaret 15 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rådøyfaret/Låbyveien Linje 34	2 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 2.8 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	26 min 1.9 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	22 min 1.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	4 min 2.2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2.5 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Glenneveien	5 min
Låby Skole Halden	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

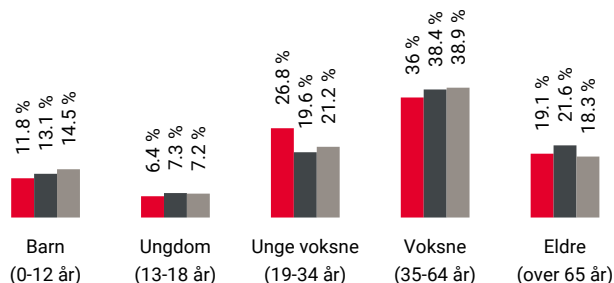
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Låby/Remmen	2 009	1 461
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min 0.9 km
Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 33 barn	12 min 0.9 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie	9 min
Spar Halden	14 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



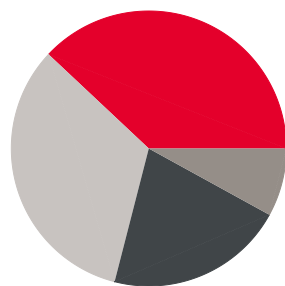
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Låby skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽ Karrestad - ballplass, gress	17 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	21 min	🚶
🚴 Nivå Trening	25 min	🚶

Boligmasse



- 38% enebolig
- 21% rekkehus
- 8% blokk
- 33% annet

«Nærhet til byen. God kommunikasjon. Nærbutikker. Gang og sykkelveier. Kort vei til skog og mark»

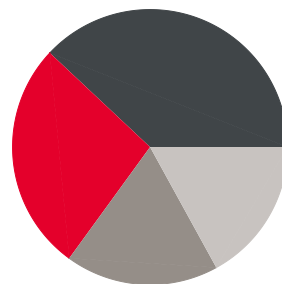
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Tista Senter	25 min	🚶
📍 Apotek 1 Brødløs Halden	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



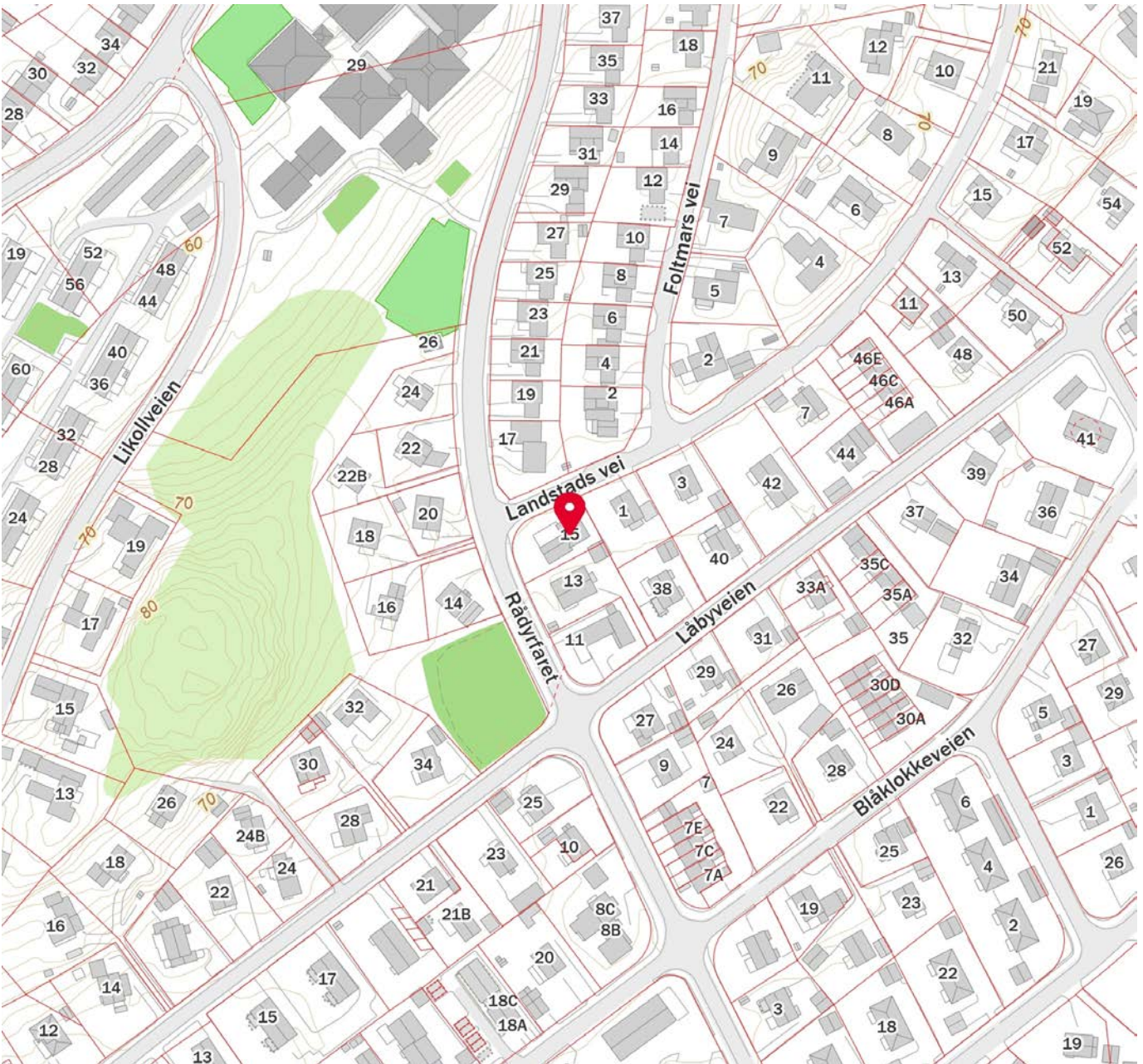
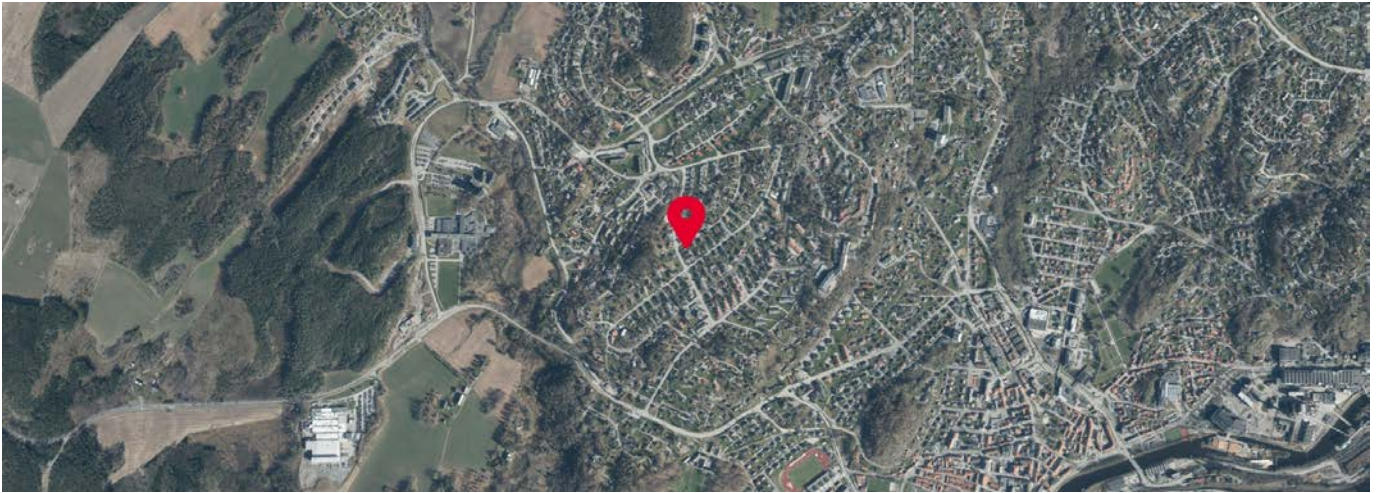
0%

53%

- 📍 Låby/Remmen
- 📍 Halden
- 📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 23.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	502	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	13 635,00 kr
Eiendomsskatt	5 793,21 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 614,82 kr
Vann	8 409,52 kr
Sum	33 065,07 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2034700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 104,00 kr	3 052,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	244,33 kr
Vanngebyr	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	4 084,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	280 m3	47,52 kr	1/1	0 %	13 305,25 kr	6 652,63 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	38 665,97 kr	19 026,06 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 26.07.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	502	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	237858487	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145042720	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.02.2017	Tilsyn	29.10.2014	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237858487

BruksenhetId	6279228032	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145042720	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6279228032.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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: 23.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	502	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

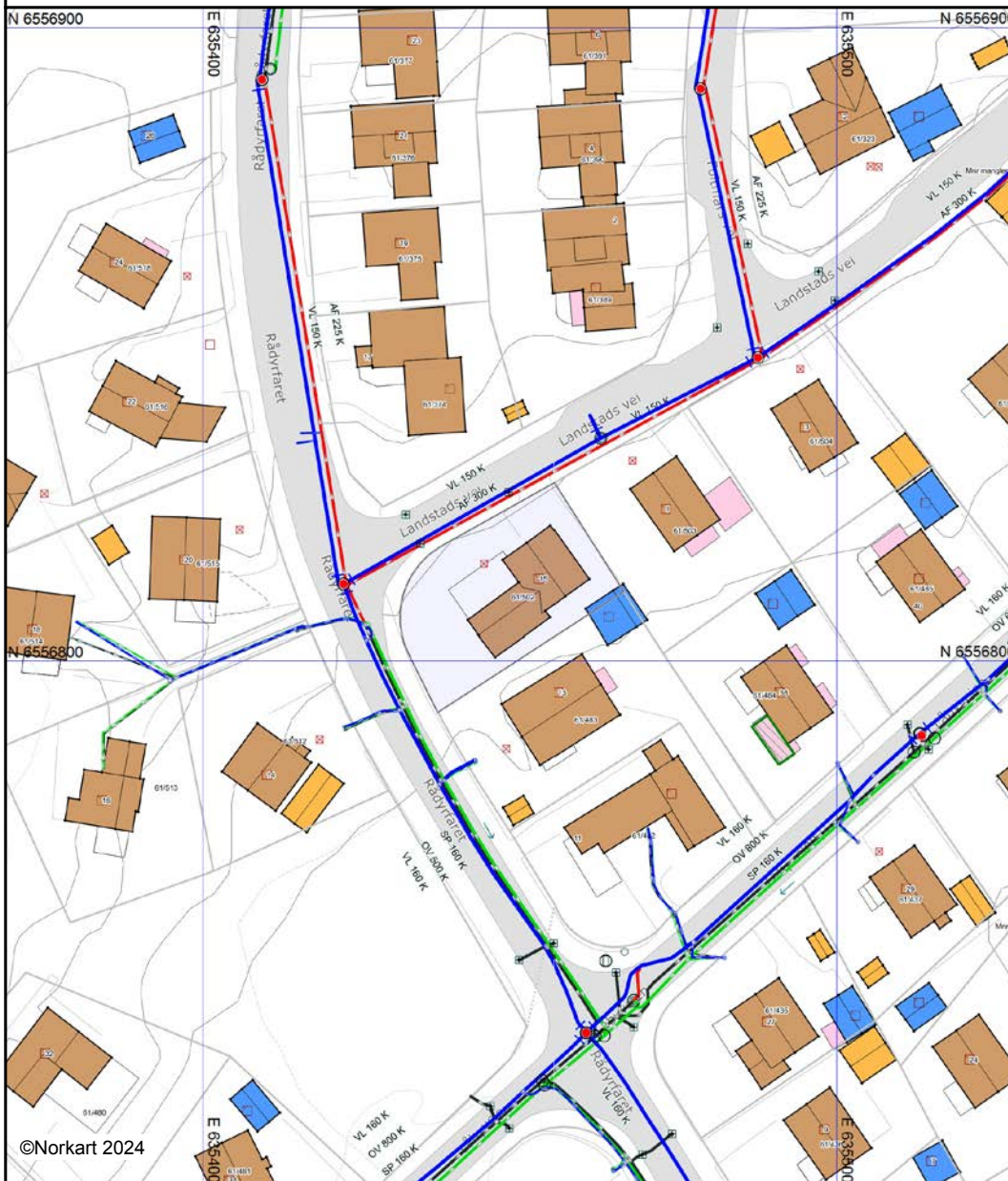
Ledningskart

Eiendom: 61/502
Adresse: Rådøyfaret 15
Dato: 23.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

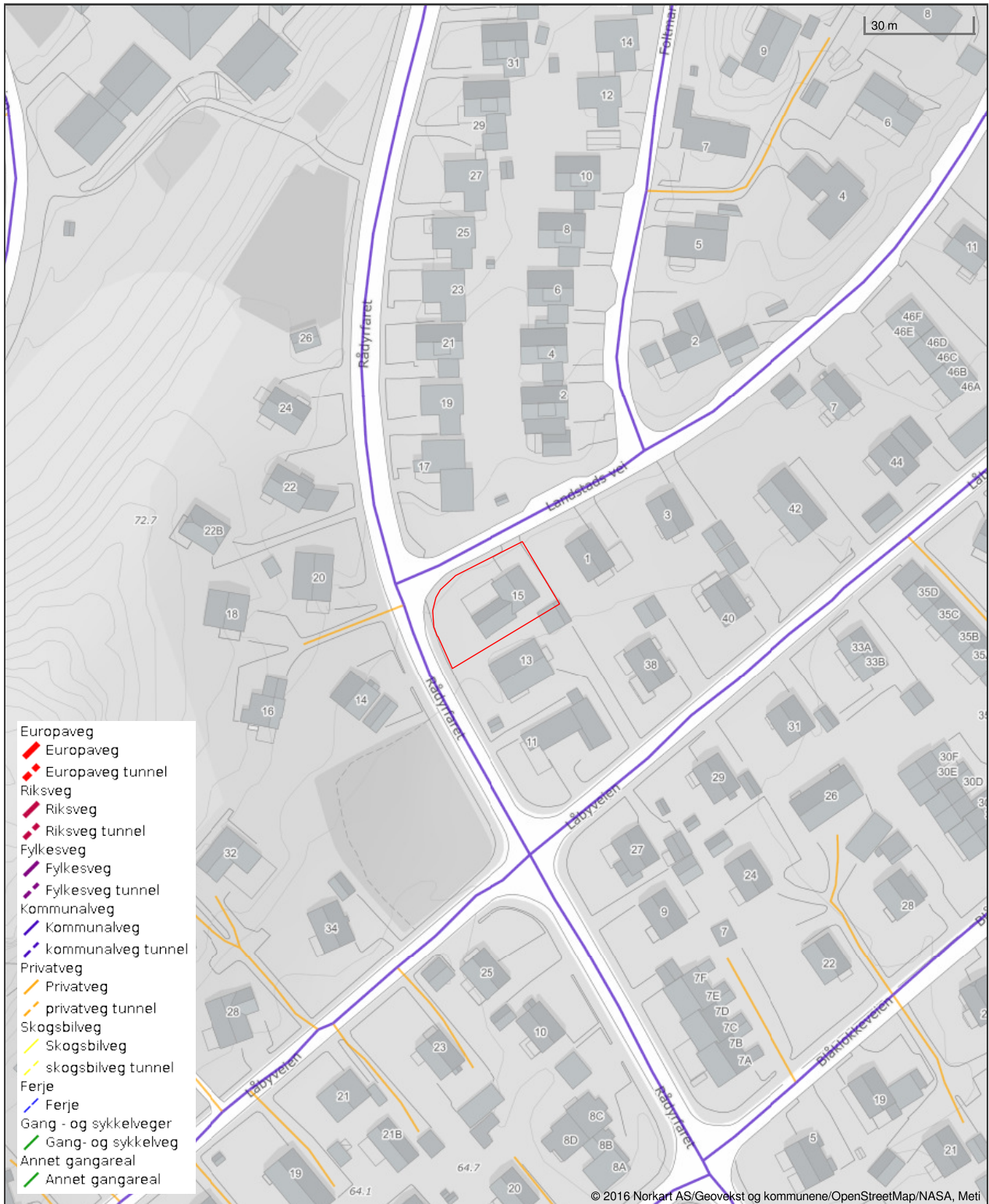
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 61/502//



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: 23.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	502	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådøyfaret 15, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	Delareal 695 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-538
Navn	Låby

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	04.07.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/328/Bestemmelser.pdf



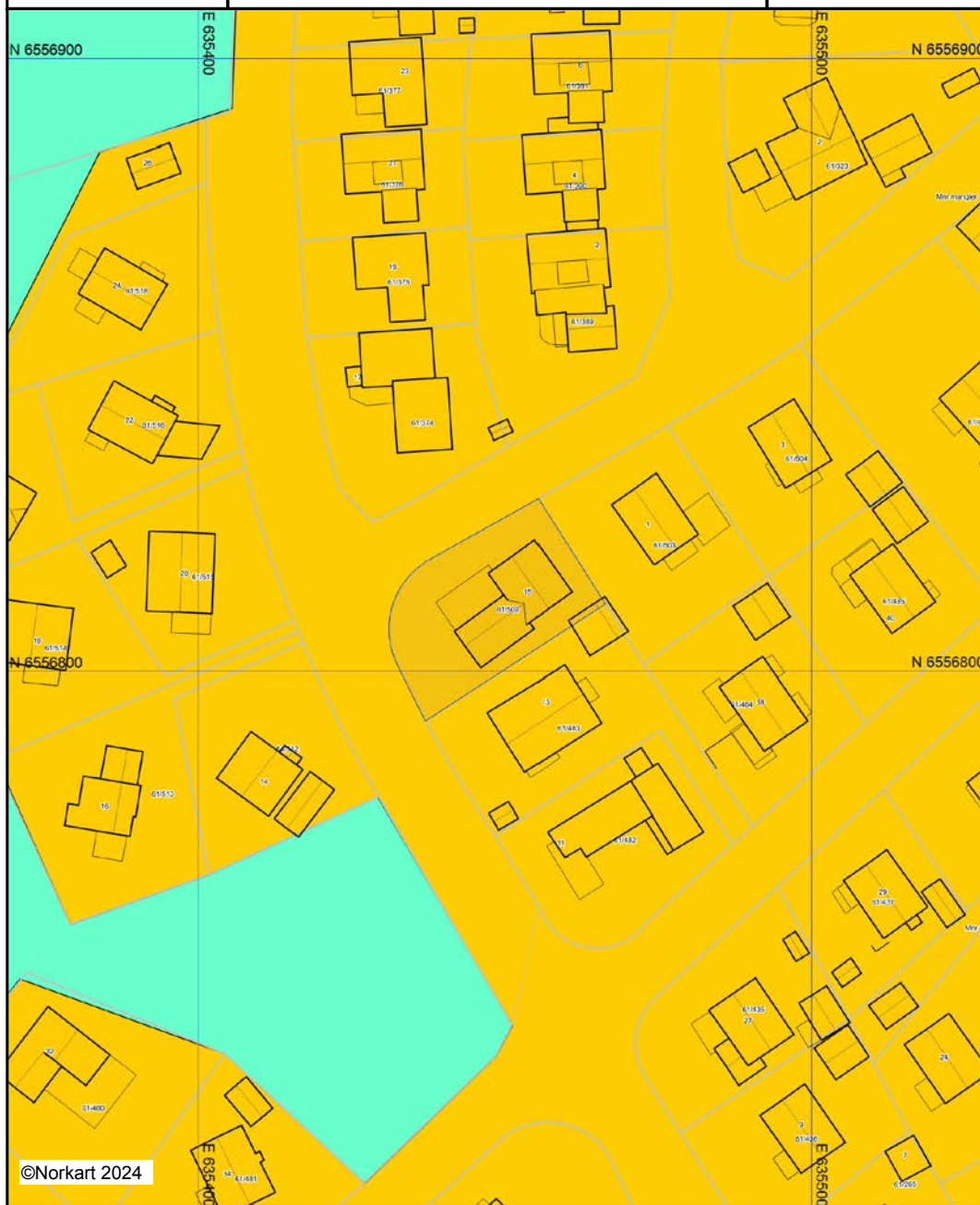
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/502
Adresse: Rådyrfaret 15
Utskriftsdato: 23.07.2024
Målestokk: 1:1000






UTM-32






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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone - Flomfare
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

V E D T E K T E R

Regulering av Låbyområdet, Halden og Berg.

I medhold av § 27, jfr. § 30 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Halden Kommunestyre i møte den 16. desember 1958 om regulering av Låbyområdet, Halden og Berg på vilkår som nevnt i brev av 16. juni 1959 fra Vegdirektoratet til Samferdselsdepartementet.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

---000---000---000---000---

Rettet, i henhold til vedtak av Halden Bygningsråd i møte den 24. september 1959, overenstemmende med de endringer som bestemt av departementet.

Videre har Bygningsrådet godkjent, med hjemmel i vedtektenes pkt. 26, Bygningssjefens forslag til numerering av parsellene.

---000---000---000---000---

Vedtektene lyder:

Mindre hus.

1. Våningshus i en eller halvannen etasje kan oppføres på følgende parseller:

28, 29, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, og 50 av mtr. nr. 926.

1, 3, 5, 8^e, 32, 34, 35, 37, 38, 43, 44, 51, 52, 53, 54,

60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 76, 77, 78, 79, 80,

83, 89, 90, 95, 96, 110, 111, 113, 119, 120, 121, 130, 141,

142, 143 og 144 av mtr. nr. 999.

99 av mtr. nr. 1000.

1, 4, 5 og 6 av mtr. nr. 1031.

2. Rekkehus, kjedehus eller andre flermannsboliger ikke over 2 fulle etasjer, kan oppføres på følgende parseller:

33 av mtr. nr. 926.

1 og 3 av mtr. nr. 976.

36, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61,

85, 86 av mtr. nr. 998.

2. Rekkehus, kjedehus m.v. fortsetter:
2, 4, 7, 12, 30, 41, 98, 99, 100,,102, 114, 118, 132, 151,
154 og 161 av mtr. nr. 999.
2 av mtr. nr. 1031.
3. Våningshus med opptil 2 leiligheter og ikke over 2 fulle etasjer kan oppføres på følgende parseller:
10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31,
32, 34, 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, og 49 av mtr, nr, 926.
2, 4, 5, og 6 av mtr. 976.
34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 55, 56, 57, og
84 av mtr. nr. 998.
6, 8^a, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,
23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 39, 40, 42, 45, 46, 47,
48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75,
81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 97, 101, 103,
104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 115, 116, 117, 122, 123,
124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 133, 134, 135, 136, 145,
146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159,
160, av mtr. nr. 999.
98 og 102 av mtr. nr. 1000.
3 av mtr, nr. 1031.
4. Bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier og grenser er angitt på planen.
5. Takform og takvinkel skal i alminnelighet holdes ens for samme bygningsart innenfor hver bygningsgruppe.
6. Garasjer skal, hvor de ikke olasseres i underetasje, (kjeller) anordnes arkitektonisk i samklang med hovedhuset. Størrelse skal ikke være over 35 m². Plan for garasjer innleveres sammen med byggeanmeldelse for hovedhuset.
7. Tørkeplasser skal legges i det fri på en slik måte at de ikke virker generende for naboer. Det samme gjelder plassering av utvendige søppelkasser.
8. Gjerde mot regulert vei og mot lekeplasser og offentlig adgang til samme, oppsettes som et 80 cm. høyt flettverksgjerde etter tillatelse av bygningsrådet.

9. Farger på hus og garasjer skal vurderes også i forhold til omliggende bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

Blokkbebyggelse :

10. Boligblokker kan oppføres på parsellene nr. 32, 33 og 83 av mtr. nr. 998.
137, 138, 139 og 140 av mtr. nr. 999.
Plasering og dimensjonering er antydningstegnet på planen, men den endelige plassering skal godkjennes av bygningsrådet når bygging er aktuelt.
11. Forretning kan innredes i bygning på følgende parceller:
nr. 32 av mtr. nr. 998, og 140 av mtr. nr. 999.
12. Takform og takvinkel for blokkene vurderes i forbindelse med anmeldelsen.
13. Garasjer skal planlegges sammen med den øvrige bebyggelse, arkitektonisk i forhold til denne.
14. Tørkestativer kan anbringes i det fri på en slik måte at det ikke virker generende for naboer.
15. Fellesantenne skal oppsettes for hver boligblokk.
16. Sjøpølsekast anordnes i hver blokk, utvendige søppelkasser tillates ikke.
I forbindelse med forretninger må avfallsproblemet løses på spesiell måte og godkjennes av bygningsrådet.
17. Takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenne og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten skal innsendes til bygningsvesenet sammen med øvrige anmeldelsestegninger.
18. Materialbehandling og husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.
19. Gjerder mellom blokkparseller skal (hvor det ansees for nødvendig) være lave plengjerder. Mot offentlig vei, eller offentlig lekeplass, eller offentlig adgang til sådan kan anbringes lave hegn av levende vekster eller flettverksgjerde, I grenselinjene mellom blokkparsellene og parsellene med mindre bebyggelse kan oppsettes flettverksgjerde i 80 cm. høyde slik som bestemt i § 8.

20. Planerings- og beplantningsplan for blokkparsellene skal samarbeides og skal godkjennes av bygningsrådet.

Generelt.

21. Offentlig lekeplass er regulert på parsellene nr. 82 av mtr. nr. 998 og 36 av mtr. nr. 999, og her kan oppsettes leskur eller barnehage i 1 eller $1\frac{1}{2}$ etg.
22. Transformator kiosker kan anordnes som antydnet på planen, arkitektonisk i samklang med de omliggende hus, og minst 5 meter fra gatelinje.
23. Det er innenfor planens område ikke tillatt oppført eller drevet industrielle anlegg, bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o. lign., likeledes anlegg, virksomheter eller foretagener som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende. Unntak fra disse bestemmelser i denne paragraf innenfor bygningslovens ramme, kan tillates av bygningsrådet etter innhentet tillatelse fra helserådet.
24. Nødvendige fyllinger og skjæringer for gatene kan legges innenfor gjerdelinje uten utgift til grunnerstatning for kommunen.
25. Forhold som strider mot disse vedtekter er selger eller bortfester av tomt ikke berettiget til å etablere.
26. Unntak fra disse vedtekter pkt. 1 - 6 og 10 - 13 kan bygningsrådet, hvor særlige grunner taler for det, tillate innenfor bygningslovens ramme.
Bestemmelsene i bygningsloven gjelder for øvrig.

PETTER MJØLNERØD
Rådyrfaret 15
1781 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2024/6885 - 3

Saksbehandler:
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:
21.10.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 9.10.2024 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av deler av kjelleretasjen i bolig fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet.

Adresse: Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN	Gnr 61	Bnr 502
--	-----------	------------

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 15.5.2019.

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

Espen Waleur
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Kawa Sadeq

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Kommunalteknikk

Kommunalavdeling teknisk

Kommunalavdeling teknisk

Geodata

Kommunalteknikk

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr. Knut Aasgaard
Rådyrfare 15
1750 Halden.

Journalnr.

Sak nr. 297-B/71

Dato, avsluttende synsforr.

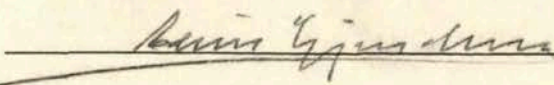
25/1-73

Arbeidssted	Rådyrfare 15 Halden
Arbeidets art	Bygging av tilbygg (stue/soverom)
Bygningens art	enebolig.
Byggherre	Knut Aasgaard
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Hårek Bergstad, Halden.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Halden den 25/1-73





HALDEN KOMMUNE

Bygningssjefen

Telf. 3441

J.nr. 192/62.

Halden den
Svenskegt. 6

14/11. 1962.

Ferdigattest.

Det attesteres heved at enebolig, tilhørende
Knut Aasgaard, på tomt 54/1040, av Låby, i
Rådysfaret 15, er ferdig og utført i henhold til
byggeanmeldelse og bygningsforskrifter.

Halden Bygningssjef, 14/11. 1962.

L. Habell

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RÅDYRFARET 1	Beregnet areal	694.9
Etablert dato	20.07.1962	Historisk oppgitt areal	674,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
		M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering		01.01.2024		Tinglyst	61/502
Omnummerering		01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering		01.01.2020		Tinglyst	61/502
Omnummerering		01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom		20.07.1962			61/502 (674,7)
Nymatrikulering					

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556810.03	635449.55	0	Ja	694.9	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
KIRKEBØEN AGNES E FINSRUD F020397*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rådøyfaret 15 1781 1781 HALDEN	Bosatt (B)
MJØLNERØD PETTER F081097*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rådøyfaret 15 1781 1781 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rådøyfaret 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1781 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	103 Låby	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	3 Låby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145042720		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145042720	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	15.05.2019

1: Bygning 145042720: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådyrfaret 15	H0101	61/502	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 145042720-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 15.05.2019

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.05.2019	27.05.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	61/502	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	0	0	0	0	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3101 - 61/502//



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.

- | | | | |
|---|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - kross | ○ Grensepunkt - kors |
| Eiendomsgrense - nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - rør |
| Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - uten klassifisering |
| ----- Hjelpelinje vegkant | | | |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | | | |
| Hjelpelinje punktfeste | | | |
| ----- Hjelpelinje vannkant | | | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	694,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556810,03	Øst	635449,55

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556800,54	635432,71	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,66	
2	6556818,35	635437,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,67	12,95
3	6556828,16	635455,42	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,05	
4	6556810,98	635466,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,39	
5	6556791,9	635437,04	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,02	



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 61/502
Adresse: Rådøyfaret 15
Dato: 23.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-61/502, Rådyrfaret 15, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	08.07.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.07.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

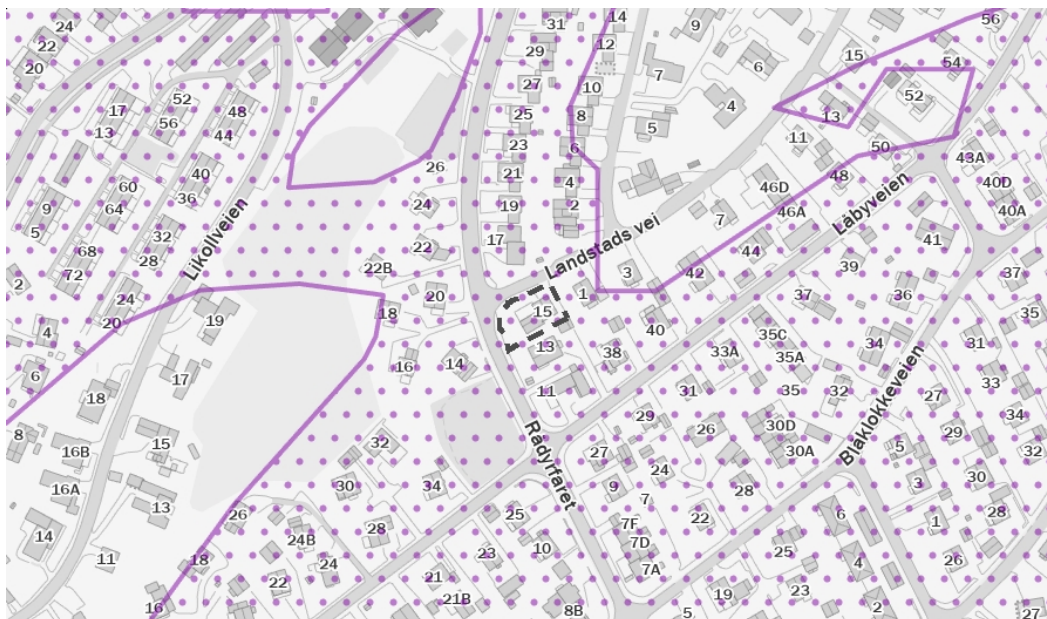
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	170.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.89 km
Flomfaresoner	08.07.2024	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	08.07.2024	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.07.2024	Ikke funnet	0.74 km
Skredfaresoner	08.07.2024	Ikke funnet	129.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.9 km
Støysoner	08.07.2024	Ikke funnet	0.31 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: 08.07.2024

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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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.

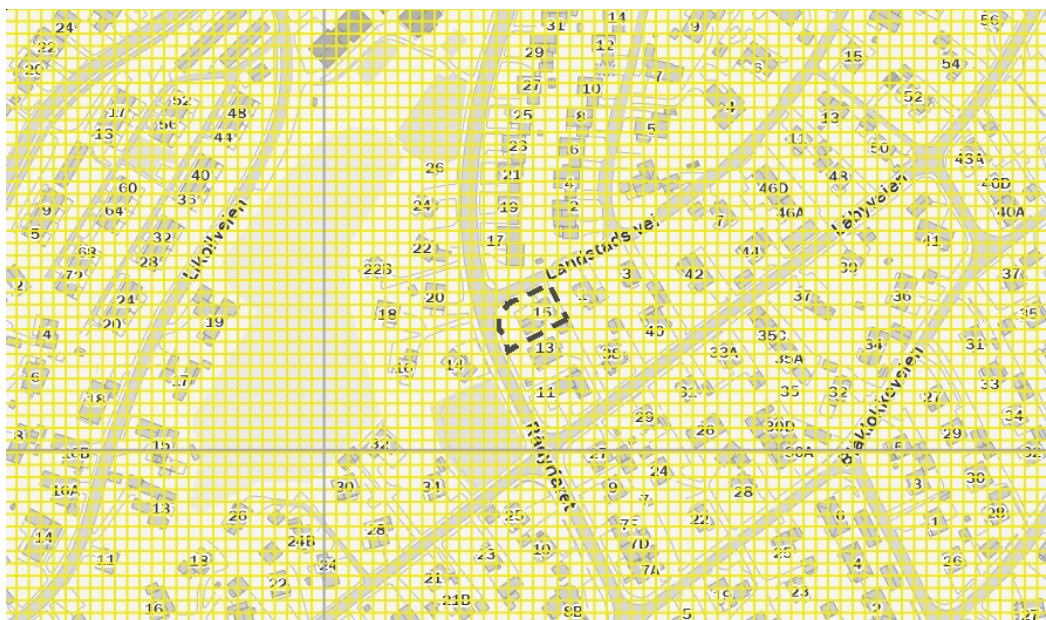
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 08.07.2024

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 kjennegegne 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)

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240104
Vår referanse: 3537775/24515336
Bestilling: C3 2024-07-24 29

Dato
24.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
932383	200	26.11.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:




Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	61	502	0	0


Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁷⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁸⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller røg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
29.10.2000	Halden
Utsteders underskrift ⁹⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
 Ordfører i Halden	Per Kristian Dahl ordfører i Halden 
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift
29.10.10	
SF0214B	Skjøte

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
²⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Skjøtet sendes den lokale tingrett (byskriver i byene, sorenskriveren utenfor byene) eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevet i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Fellet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Fellet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtægningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
21.10.10		
SF0214	Skjøte	Side 3 av 3

ERKLÆRING
Vedlegg til pkt 6 i skjøtet

Herværende festekontrakt gnr. 61 bnr. 502 i Halden kommune slettes.

Vi erklærer at sletting av festekontrakten ikke berører tredjemanns rettigheter.

Halden, *20/10 - 2010*

Fester

Knut H. Aasgaard
Knut Hallgrim Aasgaard
140629 

Bortfester

Per-Kristian Dahl
Per-Kristian Dahl
ordfører *20.10.10*



BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240104
Vår referanse: 3537776/24515341
Bestilling: C3 2024-07-24 30

Dato
24.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2501	2	20.9.1962	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	61	502	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagbok nr. 250/1962. 20/9.
Idd og Marker Sorenskriverembete

Skemgul kr. 30,-

Festekontrakt.

Halden kommune bortfester herved til

herr Knut H. Aasgaard, født 14/6 1929

en tomt av kommunens eiendom matr. nr. 1040

Tomta er målt opp ved kartforretning av 14/5 1962 til 674,7 m²,

og er gitt tomt nr. 54 av matr. nr. 1040

Rådyrfarete 15

Den årlige festeavgift er 3 % av tomtas salgsverdi beregnet etter kr. 4,-

pr. m², — altså 3 % av kr. 2698,80 = kr. 80,96, som betales som

nedenfor bestemt.

Ellers gjelder for festet følgende vilkår:

1. Festet gjelder for festeren og senere eiere av den eller de bygninger, som måtte føres opp på grunnen. Festet kan ikke sies opp av kommunen. Grunnen kan ikke deles uten formannskapetets samtykke.
2. Festeren eller senere eiere av de på grunnen oppførte bygninger betaler i årlig festeavgift til kommunen en prosentvis del av grunnens salgsverdi, og rentesatsen skal her være den samme som til enhver tid gjelder for offentlige legater og fonds. Grunnens salgsverdi fastsettes ved bortfestingen av formannskapet og senere av eiendomstakstkomiteen ved de alminnelige skattetakster, idet dog den første taksering av eiendomstakstkomiteen først holdes ved første alminnelige skattetaksering etter at 25 år er gått fra bortfestingen.
Ved omtakseringene skal der gjøres fradrag for alle kostnader, heri medregnet utført arbeid og lignende, som i den foregående periode er brukt til grunnforbedringer, alt i den utstrekning, som verdistigningen tilsier.
Festeren svarer ikke eiendomsskatt av grunnen, men kun av bygningene.
Avgiften betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 11. juni og 11. desember.
3. For festeavgiften forbeholdes første prioritets panterett i festerett og bygninger, idet dog kommunen er pliktig til å vike prioritet for lån hos offentlige og halvoffentlige fonds, legater og autoriserte banker inntil et beløp av 60 % av eiendommens samlede skatte-takst (grunn og bygninger).
Hvis ikke avgiften betales i rett tid, har kommunen rett til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten med de på tomte oppførte bygninger til auksjon.
4. Grunnens bebyggelse må være påbegynt innen 1 år og fullført innen 2 år fra bortfestingen. Festeren er pliktig til å holde husene forsikret i Norges Brandkasse eller annet av kommunen godkjent brannforsikringselskap, og er i tilfelle brann pliktig til snarest mulig å føre opp igjen nye bygninger, medmindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.

Etterkommer ikke festeren disse vilkår, kan kommunen erklære festet for brutt
Kommunen har da rett til:

1. Hvis tomte er ubebygd, straks å forlange festeretten avlyst, og kreve inn på vanlig måte skyldig avgift.

2. Hvis tomte er bebygd, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å sette festeretten med de på tomte oppførte bygninger til auksjon.
5. Byggetegninger og husenes plasinger godkjennes av formannskapet eller den myndighet som dette bestemmer.
6. Festeren har rett til å selge de på grunnstykket stående bygninger og overdra festeretten, dog skal formannskapet underrettes før endelig salg kan skje, idet kommunen har forkjøpsrett til den pris, som bevislig kan fåes av andre. Formannskapet må, etter skriftlig melding til ordføreren, senest innen 1 måned etter mottagelsen herav melde fra til festeren, om det vil benytte seg av forkjøpsretten eller ikke. Ved tvangsauksjon blir forkjøpsretten å innta i auksjonsvilkårene.
- Ved overdragelse til livsarvinger og adoptivbarn gjelder ikke kommunens forkjøpsrett.
7. Kostnaden med stempeling og tinglysning av festekontrakt betales av festeren.
8. Festeren er pliktig til å rette seg etter de vedtekter, som er vedtatt for bebyggelsen i dette strøk. Gjerdehold rundt tomte er kommunen uvedkommende.

Halden den 18. september 1962

Boris Kvist
Rådmann.

Olav Eudickson
Ordfører.

Som fester: *Knut H. Rasgaard* født den *14/6 - 1929*

Det attesteres at *Knut H. Rasgaard*
har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år. og ugift

1. *Rasgaard* 2. *Bella Lind*

Underskrevne som er gift med festeren av forannevnte tomt, samtykker i kontraktens utstedelse.

Det attesteres at ektefellen _____
har skrevet under i vårt nærvær og er over 21 år.

1. _____ 2. _____

Det attesteres at ordfører Arne Fredriksen og rådmann Emil Hult
har underskrevet i vårt nærvær.

Arne Fredriksen

Bella Lund

Emil Hult

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240104
Vår referanse: 3537774/24515331
Bestilling: C3 2024-07-24 34

Dato
24.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
980808	200	4.7.2018	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	61	483	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

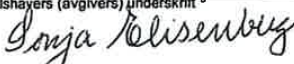
Innsenders navn (rekvirent): EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS avd Halden		Place for linje-  Doknr.: 980808 Tinglyst: 04.07.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Wiels Plass 2		
Postnummer: 1771	Poststed: Halden	
Fødselsnr./Org.nr. 973 689 339	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sonja Elisenberg	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 170731

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0101	Halden	61	483		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	0101	Halden	61	502	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 18.06.18	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Sonja Elisenberg</i>
-------------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Eiendommene 61/502 og 61/483 har garasje i felles bygningsmasse. Store deler av garasjen som disponeres av og tilhører rettighetshaver 61/502 er fysisk plassert på eiendommen til 61/483. Innkjøring til garasjen er fra egen eiendom 61/502. Nødvendig vedlikehold av tak og bærende konstruksjoner påhviler partene i fellesskap. Vedlikehold, og valg av farge på sørvendt vegg (mot Låbyveien) og vestvendt vegg (mot Rådøyfaret) tilfaller eier av eiendom 61/483. Dette inkluderer garasjeport. Vedlikehold, og valg av farge på nordvendt vegg (mot Landstandsvei) og østvendt vegg (mot eiendom 61/503) tilfaller eier av eiendom 61/502. Dette inkluderer garasjeport. Eier av eiendom 61/502 har ^{brukt} hevd på området som benyttes i dag tilhørende eiendom 61/483. Dette vil si 302 cm fra nabogrensen i øst (mot eiendom 61/503) og 480 cm inn på eiendom 61/483. Arealet gjelder i høyde med bakkenivået til eiendom 61/503. Det er en høydeforskjell på eiendommene på 46 cm. Arealet mellom nivåene disponeres av eiendom 61/483.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
(Empty space for other agreements)	
6. Underskrifter	
Sted og dato 18.06.18	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvivrent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form) Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Nina Thorstensen
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 3
Pls. #20, 1522 Moss

Reit Innviirprofes
Sign: Nina Thorstensen

C = garesjehus

Sted/dato/kortnummer:
1781 Halden 18.06.18
Linja Eisenberg 7/7-18



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rådøyfaret 15
1781 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre