

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 5 650 000,-
Omkostn.: Kr 142 600,-
Total ink omk.: Kr 5 792 600,-
Selger: Siw Yvonne Steinmo

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1901
BRA-i/BRA Total 142/342 kvm
Tomtstr.: 21501 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 175, bnr. 105
Oppdragsnr.: 1101240043

Idyllisk liten hestegård på Hovsfjellet. Realiser drømmen om livet på landet.

Velkommen til en drøm av en hestegård øverst på idylliske Hov! Omgitt av vakker løvskog og turstier, og med egen ridebane og hestehage er dette en virkelig sjelden anledning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	109
Energiattest	114
Nabolagsprofil	121
Andre vedlegg	124
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 142 m²

BRA - e: 200 m²

BRA totalt: 342 m²

TBA: 26 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Hall med trapp, bad, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom, garderobe.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Trappegang, soverom 1, kott 1, bod, gang, kjøkken, toalettrom, soverom 2, kott 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse

Stall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 155 m² Stall, forrom, salrom, låve.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje, verksted, bod.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 146m². ALH for 2. etasje er 4m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse ved boligen.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der. Medtatt areal i trapperom og noe på soverom nordøst. Øvrige rom under skrå himling er ikke medtatt i henhold måleregler.

Areal i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde, kun 1,84 meter krav til høyde for at det skal medtas er 1,9 meter. Rommet har et gulvareal på ca 21 m².

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av manglende adkomst og for lav høyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21501 m²

Tomtebeskrivelse

Fantastisk tomt på 21,5 mål med opparbeidet ridebane, hestehage, samt stor gårdsplass. Rundt selve bolighuset er det en vakker, gammel frukthage med plen, busker og staudebed. Tomten er nylig oppmålt i forbindelse med innløsning av festeforholdet som blir innløst og tinglyst i forbindelse med salget. Gammel festekontrakten vil da bli slettet.

Tomten er på hele 21501 kvm. Se vedlagte martikkelbrev.

Grunneier beholder gammel veirett over tomten jmf festeavtale 26.03.1973 pkt 8. Avtale sier at tidligere bortfester har rett til ferdsel og frakt av tømmer i forbindelse med skogsdrift over den innløste eiendoms sydøstlige jorde og frem til vei. Ferdsel skal skje på frost eller tørr mark. Eventuelle kjøreskader skal utbedres av bortfester.

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire, men ingen risiko for skred eller konsekvens. Se vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Idyllisk og lunt innerst på vakre Hov. Her bor du i enden av blindvei med skogen i bakkant, og fjorden like på nedsiden. Et eldorado av turveier strekker seg langs med Hovsfjellet. Her er det historiske veier fra steinhoggertiden, og vakre naturopplevelser. Et herlig sopp- og bærterreng!

Fra Hov og ned til Halden sentrum er det ca. 5,7 km. Fra Brattskott og ned til byen er det sykkel og gangvei, samt til barne- og ungdomsskole hhv Kongeveien og Risum skole.

Adkomst

Følg Hovsveien inn - og nedover - etter samfunnshuset på venstre side, og helt til du kommer til at man må velge mellom høyre og venstre. Ta til venstre, så rett frem gjennom tunet til nr 111 og stikkvei kommer så umiddelbart til venstre.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse og landbruk.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med yttervegger i plank som utvendig er kledd med stående bordkledning. Plassbygget takkonstruksjon. Taket er tekket med aluminiumsplater. Takrenner og nedløp av plast. vinduer 2 lags glass og malte trekarmer av ulik alder. Grunnmur i grasnittstein.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Se denne for mer detaljer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kan lekk vann fra toalettet i gangen ved mye bruk

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

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

Beskrivelse: Bygd nytt baderom med toalett, badekar, vask, dusj og opplegg til vaskemaskin

Arbeid utført av Yit Building system as

2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble laget et helt nytt baderom. Vet ikke om det ble byggemeldt

5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt

eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fukt på treverk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved mye nedbør drypper det noe vann inn i stallen. Det kan også sige noe vann inn i et hjørne på førrommet i stallen ved store nedbørsmengder.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i en plate inne i ovenen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus

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: Hele det elektriske anlegget ble gått over i 1999/2000.

Arbeid utført av Husker ikke

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny bordkledning og vinduer, samt etterisolering på sørøst vegg

Arbeid utført av Tømrer Ronny Hansen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er laget tilstandsvurdering i forbindelse med salg

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Grunneier har tinglyst rett til å kjøre over jorden i forbindelse med tømmerhogst. Grunneier har rett til å kjøre gjennom gården.

Tilleggs kommentar: Jeg vet ikke om det nye badet som ble laget i 2003 er byggemeldt.

Jeg vet ikke om det ligger noe oljetank nedgravd. Svarte Nei

Innhold

Hovedhus: 1.etg. inneholder hall, garderobe, bad/wc/vaskerom, kjøkken, 1 soverom, stue og tv-stue.

2.etg. inneholder gang, wc, 2 soverom, bod, 4 gamle sovealkover. I tillegg et eldre ekstrakjøkken.

Gammel matkjeller på ca. 21 kvm under deler av huset med utvendig adkomst.

Frittstående dobbel garasje.

Stallbygning med salrom og varmestue, 4 bokser og 2 små bokser i stallen + opplegg for 2 utgangsbokser på låven.

Standard

Av innvendig standard kan nevnes varierende standard fra ulike epoker. Det er for det meste laminat og belegg på gulv. Trolig gamle tregulv under, men ukjent tilstand. På vegger er det både malt panel og tapet. Stort og koselig bondekjøkken i 1.etg. har eldre, malt innredning. Bad/wc med opplegg for vaskemaskin. Badet er flislagt og har varmekabler i gulv.

Enkelt ekstrakjøkken i 2.etg. har malt, gammel innredning.

Generell modernisering og fornyelse av innredninger og utstyr må i dag påregnes.

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:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med aluminiumsplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vindu på kjøkken i 2 etasjen. Det er ukjent alder på tekkingen og ukjent type undertak, men det er montert før 1999.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Det er en del bulker og noe malings søl på taktekkingen. Beslag lags side på oppløftet er ikke fagmessig montert, medfører risiko for lekkasjer.

Tiltak

- Beslag lang sider på oppløft må monteres riktig for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner og nedløp er noe deformert og det mangler nedløpsrør fra takoppløftet, dette medfører at vann kan renne ut av rennen der denne er deformert ved mye nedbør. Manglende nedløp medfører økt slitasje på vegg der nedløpstrakten på rennen er plassert. Bortledning av vann fra grunnmuren er ikke tilfredsstillende, nedløpsrøret er avsluttet for langt over terrenget og utkastet er veldig lite. Medfører at det kommer ned mye vann inntil grunnmuren, vannet bør ledes lengre bort fra grunnmuren, da det er lite fall på terrenget rundt og inntil boligen. Det er ikke montert takstige, manglende takstige kan medføre at feier ikke vil utføre feiing. Det er ikke montert snøfangere på taket, det var ikke krav om dette da boligen ble oppført, manglende snøfangere utgjør risiko for at snø/is kan treffe personer.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- For å lukke avviket må det monteres nedløp på tak oppløftet og renner som er deformert må utbedres/byttes og det må monteres stige for adkomst til piper. Nedløpene bør tilkobles rør som leder vannet bort fra grunnmuren. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, det kan derfor være lekkasjer på renner og nedløp som ikke er oppdaget, bør undersøkes ytterligere. Det bør av hensyn til sikkerhet vurderes å montere snøfangere, det må i så fall gjøres en beregning om takkonstruksjonen tåler den snølasten det kan innebære. Kostnad for snøfangere er ikke medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Boligen er oppført med plank konstruksjon, utvendig er det kledt med stående malt bordkledning, vegg mot sørvest er etterisolert med 50mm og pålagt ny bordkledning. Ukjent alder på øvrig bordkledning, men trolig byttet etter oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er begynnende råde på enkelte steder på kledningen og kledning på takoppløftet er i dårlig stand.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen for å lukke avviket. Kledning med råteskader og kledning på takoppløft må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret. Bordtro undertak, ukjent hva som ligger

som undertak over bordtroen. Det er isolert i det meste av det som utgjør horisontal himling på takkonstruksjonen. Normalt var det ikke noen isolasjon i slike konstruksjoner da boligen ble oppført. Arealet er kun inispisert fra luke da det er vanskelig tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er en del merker etter fukt og lekkasjer og noe råteskader på bordtro. Dette vurderes å være eldre merker og skader, det er ingen tegn til lekkasjer på synlig/tilgjengelig del på befaringsdagen. Isolasjonen er noe uryddig lagt og dekker ikke hele den horisontale delen av konstruksjonen. Skråhimlingen ser generelt ut for å være uten noen isolasjon, men det er synlig isolasjon over soverommet mot sør. Luke til kaldloftet tetter ikke, manglende isolering og utett luke medfører et betydelig varmetap i boligen. Det vil også oppstå kondensfukt på undertaket i nærheten av luken.

Tiltak

- For å lukke avviket må det monteres en luke som tetter tilfredsstillende og isolasjonen bør legges ut over hele arealet, det må etableres lufteskikt over isolasjon i skråhimling som er isolert. Hvis det skal isoleres i den skrå delen av himlingen må det etableres et lufteskikt mellom isolasjon og bordtro, alternativt legge et diffusjonsåpent undertak ovenpå bordtroen. Det bør da også beregnes om takkonstruksjonen vil tåle den ekstra vekten dette vil medføre, om det isoleres i hele takkonstruksjonen vil det normalt bli liggende mer snø på taket. Ytterligere undersøkelse anbefales i forbindelse med utbedringer av isolasjonen, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG3

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Vinduene har forskjellig alder, vinduer på sørvest side er byttet i 2010. Øvrige vinduer på 1 etasjen er trolig fra ca 1987. Vindu på kjøkken i 2 etasjen har 3 lags glass og ukjent alder. Vinduer på nordøst vegg i 2 etasjen har koblede glassrammer og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vindu på kjøkken på 1 og 2 samt soverom på 1 etasjen er i dårlig stand og tetter dårlig. Vinduene i stue har punktert glass. Vindu på kjøkken i 1 etasje sørvest vegg har en løsnet pakning. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Vinduene er noe malingsslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann.

Tiltak

- Vinduene som ikke er byttet har oppnådd en alder og tilstand som tilsier at de må påregnes byttet på kort sikt, vinduene medfører mye varmetap slik de er. Pakning på

kjøkkenvindu må utbedres. Ved montering av nye vinduer påse at anbefalte innsettings detaljer følges.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører,TG2

Ytterdøren har malte overflater og malt trekarm, isolert dørblad. Kjellerdøren er plassbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dør til kjeller er plassbygget terskel er plassert slik at den blir utsatt for mye fukt, det vil medføre at den vil slites og må byttes raskere enn normalt. Det er ikke montert beslag under ytterdøren, det medfører at det lettere kan komme vann inn under døren.

Tiltak

- For å lukke avviket med det etableres beslag under ytterdøren og det må gjøres tiltak slik at terskel på kjellerdøren ikke blir så fukt belastet som den er nå.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse på bakkeplan er oppført med gulv av impregnerte materialer. Rekkverk er oppført med malte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Gulvbord er noe slitt og har en del sprekker. Rekkverket er noe malingsslitt.

Tiltak

- Anbefaler overflatebehandling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG3

Utvendige trapper er utført med granitt stein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ikke montert rekkverk langs åpning for trapp til kjeller, medfører risiko for fallskader. Det var ingen slike krav da boligen ble oppført. trinn på trapp til kjeller er skjeve.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

2 etasje. Det er laminat på gulv på alle rom unntatt i to av kottene der det er teppebelegg og ett kott der det er tregulv. På vegger er det malt/lakkert panel på alle rom. I himlinger er det malt/lakkert panel på alle rom. 1 etasje. Det er laminat på gulv i alle rom på etasjen unntatt i hall med trapp der det er belegg og på garderobe der det er tregulv. På vegger er det malte plater, malt/beiset panel og i stue en vegg med tømmer/plank konstruksjon. I himlinger er det malt panel med unntak av i garderobe der det er malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er noe fuktsvelling på gulv i trapperom på 2 etasjen. Det er dårlig tilpasset laminat på flere steder i boligen, laminaten er stedvis noe slitt og det er noe bruks slitasje på overflater enkelte steder.

Tiltak

- Det må påregnes behov for noe fornying og oppussing av overflater.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulvene har noe svikt og rystelser, normalt for alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i 2 etasjen utgjør 18mm på soverom mot sør målt i hele rommet, øvrige kontrollerte rom i etasjen har avvik under 15mm målt i hele rommet. Planavvik i kjøkken utgjør 33mm målt i hele rommet. Planavvik i stue utgjør 25mm målt i hele rommet.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på. Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan for eksempel være at møbler/hyller og skap må rettes opp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Det er murt to piper i boligen, begge er oppført med teglstein. Kun en av pipene er i bruk med tilkoblet vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er påvist andre avvik:

- Avstand fra vedovn til brennbart materiale er mindre enn 30 cm. Medfører økt risiko for brann. Flis på gulv ved vedovn er sprukket. Ildfast stein i ovn har sprekker Pipe som er i bruk er innkledt på en side på loftetasjen, det er krav til 4 synlige sider på slike piper. Pipe som ikke er i bruk har ikke 4 synlige sider slik kravet er, om pipen skal benyttes må det gjøres tiltak.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Anlegget bør kontrolleres av feier/brannvesen før bruk. Det kan ikke utelukkes behov for rehabilitering av pipen. Ildfast stein i ovn med sprekk må byttes. Eier opplyser at stein/plate er innkjøpt.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG3

Gulv i kjeller har betong overflater. På vegger og himlinger er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Det er synlige råteskader i nedkant på panel på vegger, hulltaking er derfor ikke utført.

Tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

- Det er ikke egnet med kledning av organiske materialer i slike kjellere, anbefaler at all kledning på vegger fjernes og at det etableres bedre lufting av arealet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.
- Kryp kjeller er ikke tilgjengelig og det er lite lufting av arealet. Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter. Basert på erfaring må det påregnes at det kan være tilgang for mus fra kryperommet og inn i boligen.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Lufting av arealet bør forbedres med ventiler i grunnmur.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper, TG2

Innvendig trapp har malte overflater

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Manglende håndløper på vegg samt lav høyde og store åpninger på rekkverk medfører økt risiko for fallskader. Lav frihøyde kan medføre skader på person. Slitt overflate på trinn.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Retur rekkverk er såpass lavt og åpninger såpass store at det av sikkerhetsmessige grunner anbefales at det utføres til tak, dette gjelder også håndløper på vegg og lav frihøyde. Overflater må males.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Innvendige dører med forskjellige typer dørblad. noen malte fyllingsdører og noen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar litt i karmen og trenger justering. Dørkarmer, lister og dørblad har normale bruksmerker.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører som tar i karm må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er malte plater på vegger, baderomsplater i område bak dusjkabinett. I himlingen er det malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke fuget i underkant på veggplatene i våtsoner. Dette medfører økt risiko for at platene blir skadet av fukt. Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Tiltak

- Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett, fugging under plater i øvrige våtsoner må utføres. Vær oppmerksom ved bruk, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet renoveres. Om kabinett skal fjernes må rommet påregnes renoveret.

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall til sluket utgjør 15mm målt fra gulv ved døren. Ukjent alder på belegg, ukjent om det er laget oppkant under døren.

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 ikke mulig å se om det er laget oppkant under dørterskel, krav i dag er at det skal være en oppkant sammen med fall til sluket som utgjør minst 25mm høydeforskjell fra sluk til topp oppkant.

Tiltak

- Det bør undersøkes ytterligere om det er lagte oppkant under døren, terskel listen må da demonteres. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuell utbedring, da må belegget byttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er et eldre plastsluk og eldre vinylbelegg som er klemmt under klemring i sluket som tettesjikt på gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk og belegg har oppnådd en alder der det må forventes behov for utskifting på relativt kort sikt. Det mangler en plugg i sluket, vil kunne gi problem med kloakk lukt fra sluket.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Plugg som mangler må monteres.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på vegg braketter og dusjkabinett. Det er ukjent alder på utstyret, toalett er relativt nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det ble opplyst om at det ved mye bruk av toalettet så kan det renne noe vann på gulvet, trolig kondensvann, men det kan ikke utelukkes annen feil. Dusjkabinett og servant er av eldre dato, men fungerer.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.
- Utbedring av toalett må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i pipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Naturlig ventilering medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen. Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må monteres avtrekksvifte og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG3

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk kun 2mm målt fra gulv ved dør til garderobe.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- 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).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er ikke mulig å se om det er laget tilfredsstillende oppkant under dørene, manglende oppkant kan medføre at vann kan renne ut av rommet. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er generelt lite fall til sluket i rommet, gulv ved toalett har motfall på ca 10mm til sluket.

Tiltak

- For å lukke avviket må det lages fall til sluket på hele rommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk i rommet, trolig benyttet en smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Det er synlig slukmansjett i sluket, men dette er ikke montert riktig, den er ikke klemt under klemringen i sluket. Dette medfører at det er stor risiko for at vann kan trenge inn under membranene med påfølgende skader.

Tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med badekar, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog, servant med heldekkende porselens plate. Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er en sprekk i servanten, ikke behov for straks tiltak. Det er kondensvann ved toalettet, trolig på grunn av at flottøren ikke fungerer som den skal. Det er noe fuktsvelling på skapinnredningen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.
- Flottør på toalettet må utbedres for å lukke avviket, øvrige forhold krever ikke

strakstiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er mekanisk avtrekk fra rommet via vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

2 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate. Det er installert komfyr, kjøleskap og microovn. Det er ikke fremført vann og avløp til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Innredningen er en blanding av kjøkkenskap og garderoreskap, dører på innredningen går ikke skikkelig igjen og en dør er demontert.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må utføres noe utbedringer på innredningen for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2 Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er ventil i vegg på rommet, ingen mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Ventilering kun vi ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Om komfyr skal benyttes og rommet benyttes som kjøkken må det installeres mekanisk avtrekk over komfyr.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog. Foliert benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er utett rundt rørgjennomføringer i gulv, problem med at mus tar seg inn via disse.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer og adkomst for mus må finnes og tettes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Spesialrom

2 Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom har laminat på gulv, malt panel og noe fliser på vegger, beiset panel i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, eldre servant på plassbygget skap/hylle, eldre to greps blandebatteri og overskap med speil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe fuktsvelling på laminat skjøter i rommet. Servant og blandebatteri er av eldre dato, det fungerer, men på grunn av alder kan det plutselig bli nødvendig med utskifting. Manglende ventilering medfører at det tar lengre tid å bytte luft i rommet, ventil er kun ført opp på kaldloftet, under isolasjonen, dette medfører at det oppstår kondens som er årsak til skade på himlingen. Det var tørt på befaringsdagen, men på vintertid vil det være fuktig der.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- For å lukke avviket må ventilering føres ut av boligen via isolert kanal og det må etableres tilluft til rommet. Det vurderes ikke som nødvendig med strakstiltak å bytte gulv og utbedre skade på himling, men det må utføres for å tilstandsgrad 0 eller 1. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det installeres mekanisk avtrekk og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, det meste av anlegget er trolig eldre enn 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

- Anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse og alder.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes behov for utbedringer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget har en varierende alder, det meste er trolig eldre enn 25 år, anlegget er utført med plastrør på det som er synlig,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Kloakk luftingen er ikke ført over tak, den er avsluttet på kaldloftet. Dette medfører kondens dannelse og oppfuktig av undertak og sperrer som på sikt vil resultere i råteskader. Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med lukt inne i boligen som følge av dette, men det er av og til lukt utvendig fra renseanlegget, dette ville trolig blitt redusert om kloakk luftingen var ført over taket så nært mønet som mulig. Avløp fra gulv i kjeller er trolig tilkoblet en egen betongkum sør for boligen ut fra opplysninger. Dette avløpet kan kun brukes for rent vann. Røranlegget for dette er trolig betongrør.

Tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Anbefaler å føre av luftingen over tak, å montere durgoventil som noen benytter er ikke en god løsning når man har eget privat renseanlegg i følge leverandør av renseanlegget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger og i vinduskarmer på enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, trolig montert ny i 2003 da bad/vaskerom ble bygget.

Vurdering av avvik:

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

forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG3

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Kommentar: Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 13.2.1983, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.

Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er trolig ikke etablert noe drenering og det er ikke noen form for fuktsikring på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ikke montert fuktsikring og det er ikke drenering rundt boligen. Normal utførelse på oppføringstiden.

Tiltak

- Avhengig av ønsket bruk av kjeller må det dreneres og monteres fuktsikring, slik kjelleren er nå egner den seg kun for oppbevaring av ting som tåler fukt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2

Terrengtet der boligen ligger er relativt flatt, lett skrå fra nord mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. NVE vurderer at det er ingen risiko for ras.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG3

Eiendommen har privat minirensanlegg av merket Biovac, dette ble montert i 2015 og rør fra anlegget og inn i boligen ble utført med plastrør. Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnborret brønn. Vannledning av plast, ukjent alder på anlegget, men trolig eldre enn 25 år. Pumpe i brønn montert ny i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er dokumentert at vannkvaliteten på brønnvannet er tilfredsstillende.
- Vannprøve viser for høyt nivå av Koliforme bakterier, krav til godkjent kvalitet er under 1, målt til 2. pH verdien er på 6,2 og bør ligge på mellom 6,5 og 9,5. Lav pH kan tære på vannrørene av kobber. Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Tiltak

- Det må påregnes tiltak for å få etablert tilfredsstillende vannløsning.
- Det anbefales å ta ny prøver og iverksette tiltak ut fra dette. Det kan ikke utelukkes at det må monteres et rensanlegg for å oppnå tilfredsstillende vannkvalitet. Kostnad for ytterligere undersøkelser medtatt, ikke eventuell montering av rensanlegg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Skal det stå igjen en del utstyr eller blir alt ryddet bort før overtagelse?

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 romslig garasje (oppført som dobbelgarasje) samt godt med parkering på egen grunn.

Solforhold

Eiendommen har sol hele dagen og meget godt soldiagram.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

84453667

Radonmåling

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.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er to piper i eneboligen, og det er i dag tilkoblet vedovn til den ene pipen. Det er varmekabler på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 650 000

Kommunale avgifter

Kr 14 194

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune. I tillegg må man betale kr 2397 for slamtømming, som vil variere etter behov.

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Velforening

Mulighet for frivillig medlemskap i Hovfjellet velforening.

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 175, bruksnummer 105 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:

Heftelser i dagens festerett:

3101/175/105:

04.04.1973 - Dokumentnr: 1362 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 800

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Overført fra: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:1 Fnr:3 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

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

Fstekontrakten blir slettet i forbindelse med salg og oppgjør.

Heftelser i dagens eiendomsrett:

(Flere av disse vil følge eiendommen videre etter innløsning da disse er Overført fra:

Knr:3101 Gnr:175 Bnr:1)

- 30.03.1921 - Dokumentnr: 900088 - Elektriske kraftlinjer

- 10.10.1934 - Dokumentnr: 900087 - Elektriske kraftlinjer

- 10.10.1934 - Dokumentnr: 900132 - Erklæring/avtale

- Rett for Statentil å sette opp et Riksgrensemerke ved "Kalnæs".

- 20.10.1941 - Dokumentnr: 1107 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:176 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:176 Bnr:3

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:176 Bnr:4

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:176 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:176 Bnr:9

samt gnr. 175 bnr. 1.

- 18.01.1961 - Dokumentnr: 143 - Bestemmelse om vannledn.

- 01.09.1964 - Dokumentnr: 903327 - Elektriske kraftlinjer

- 04.04.1973 - Dokumentnr: 1362 - Festekontrakt - vilkår

- 11.12.1987 - Dokumentnr: 6592 - Elektriske kraftlinjer

- 22.11.1989 - Dokumentnr: 6598 - Bestemmelse om veg / Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:75

- 20.10.1994 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/kloakkledn.
 - 11.03.1997 - Dokumentnr: 1105 - Erklæring/avtale - Gjelder Hov pumpestasjon.
 - 01.02.2010 - Dokumentnr: 75919 - Jordskifte - Jordskiftesak 0100-2009-0012 Hov østre
 - 09.06.2010 - Dokumentnr: 415819 - Bestemmelse om vannrett
- Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:81

- 15.02.2011 - Dokumentnr: 124306 - Jordskifte
- Sak 0100-2009-0011 Hov

- 24.04.2013 - Dokumentnr: 329042 - Best. om vann/kloakkledn.
- Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:176 Bnr:17

- 12.11.2014 - Dokumentnr: 986992 - Best. om vann/kloakkledn.
- Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:173 Bnr:1 Fnr:4
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:173 Bnr:1 Fnr:6
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:173 Bnr:1 Fnr:9
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:1 Fnr:1
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:4
Med flere bestemmelser

- 22.10.2015 - Dokumentnr: 977359 - Jordskifte
- Grensegangsak 0100-2013-0044 Hov østre
Overført fra: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

- 22.10.2015 - Dokumentnr: 977359 - Erklæring/avtale
- Grensegangsak 0100-2013-0044 Hov østre med rettigheter

- 17.11.2020 - Dokumentnr: 3347657 - Bestemmelse om veg
- Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:175 Bnr:94
Bestemmelse om solidaransvar

- 08.05.2025 - Dokumentnr: 510208 - Festenummer gitt bruksnummer
- Utgått festnr:
Knr:3101 Gnr:175 Bnr:1 Fnr:3
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigmelding for lukket tank datert 14/11-1983.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. For eneboligen så er den bygget på et tidspunkt hvor det verken var krav til byggetillatelse eller utstedelse av ferdigattest.

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.

Lovlighet (fra tilstandsrapport):

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

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

Etasjehøyde i 2 etasjen er 2,14meter. Etasjehøyde i 1 etasjen varierer fra 2,16 til 2,21 meter.

Stall

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnborret brønn. Det anbefales tiltak for å øke vannkvaliteten og det kan være behov for montering av renseanlegg.

Eiendommen har avløp via privat mini-renseanlegg, med overløp til grøft e.l. Biovac mini-renseanlegg installert i 2015. Årlig service og tømming.

Eiendommen har adkomst via felles privat vei. Delt vedlikeholdsansvar. Se vedlagte veikart.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN og ligger i et område avsatt til landbruk, natur, friluftsmål og reindrift (LNFR).

Områdenavn L178 Endringer og utvidelser av bygningsmassen vil være avhengig av dispensasjoner.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

Verksted, garasje og stall blir ryddet, men ikke vasket før overtagelse.

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

av overtakelse.

I forbindelse med at tomten skal innløses i forbindelse med salget vil man som kjøper være forberedt på lenger tinglysningstid for hjemmelsforhold da innløsning av tomten og overdragelse av salget blir gjort i to ulike prosesser.

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

5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

141 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

142 600 (Omkostninger totalt)

158 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 792 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 808 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 811 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 17900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6940,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15000,-, 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 Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.ernes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

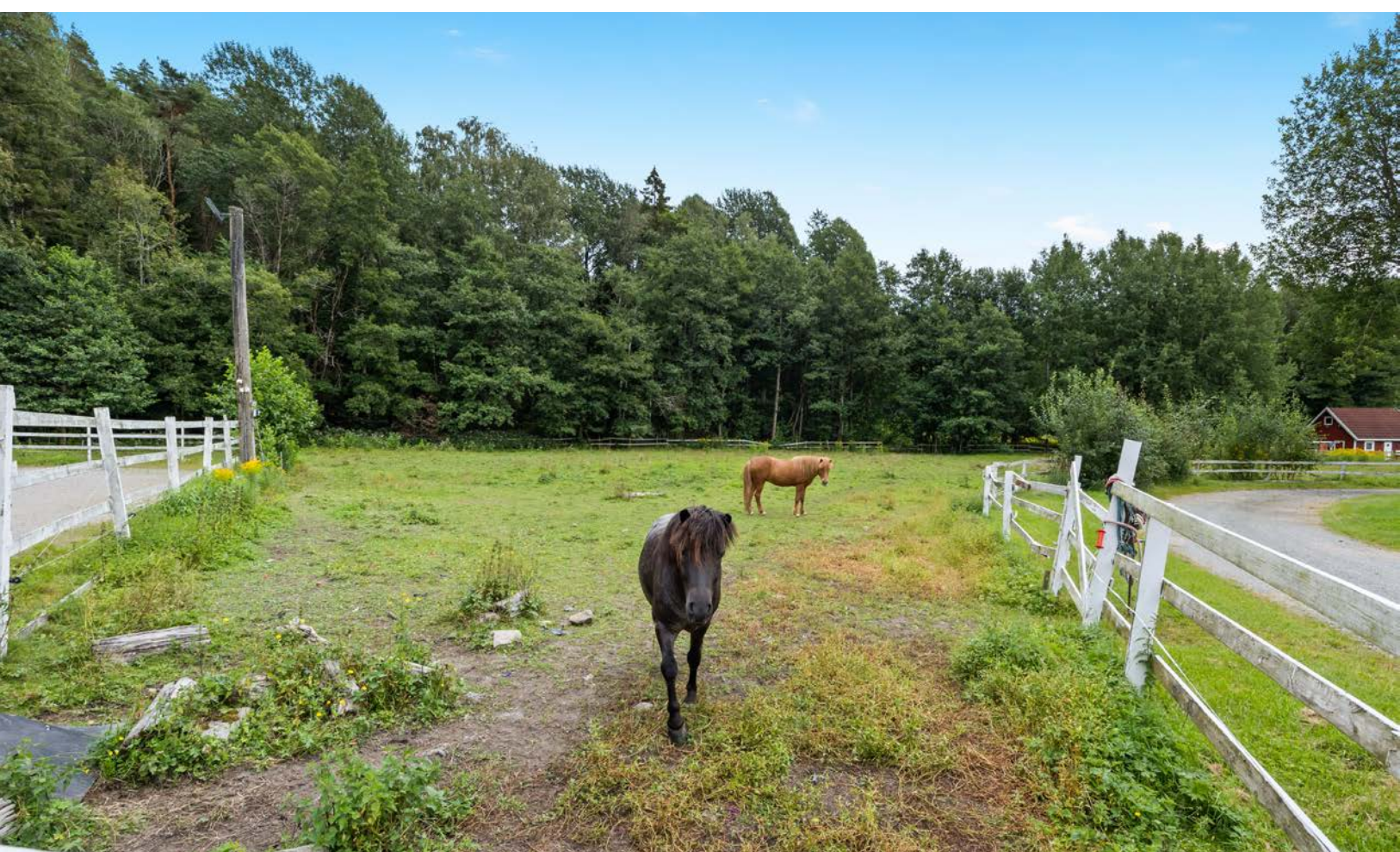
Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

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

Salgsoppgavedato

16.05.2025



































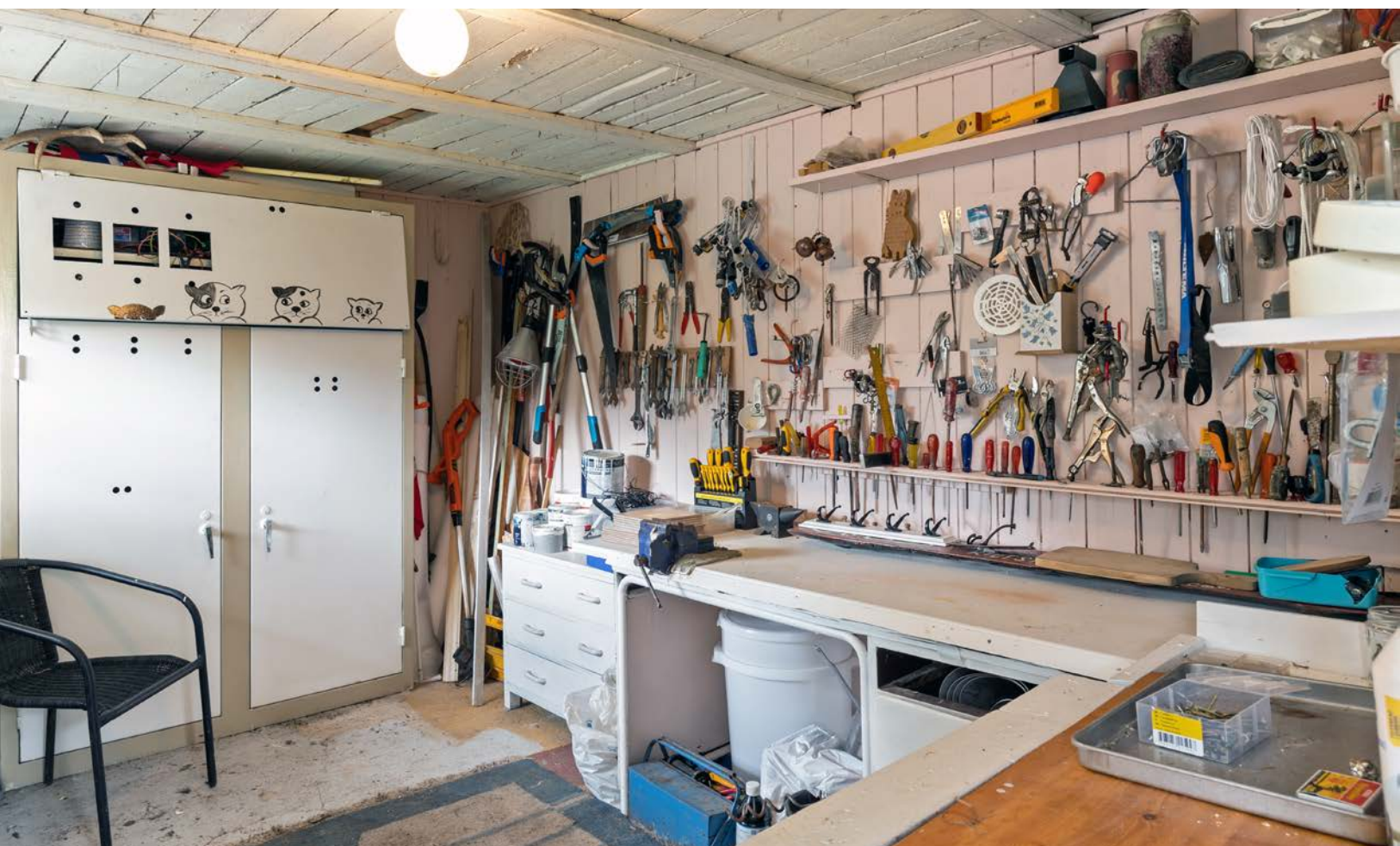




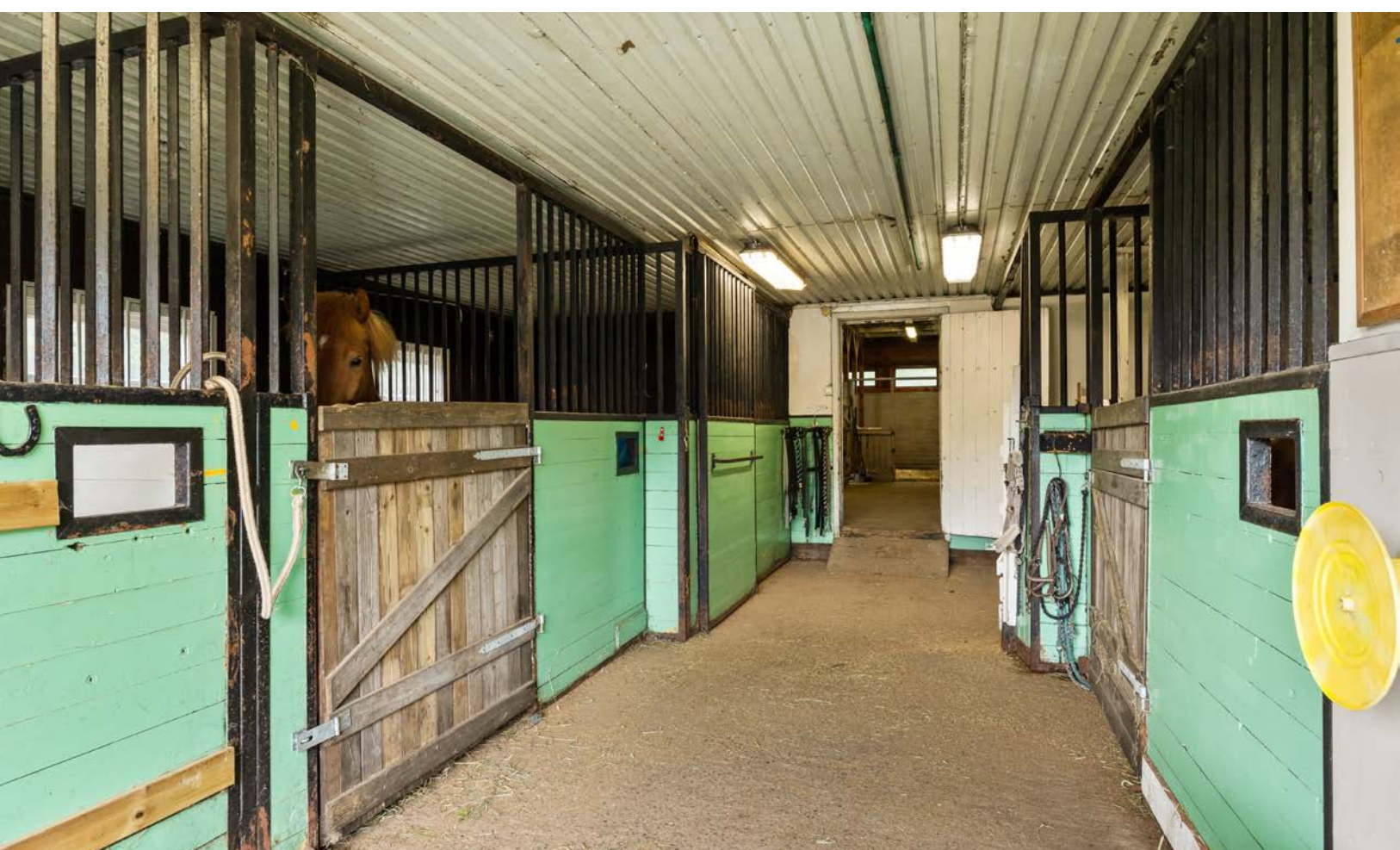














Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hovsveien 103, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 175, bnr. 1, fnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 06.08.2024

Rapportdato: 14.01.2025

Oppdragsnr.: 13324-1485

Referansenummer: JG8893

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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.

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har lite isolasjon i konstruksjonene og det må påregnes behov for mye energi til oppvarming. Det er eldre vinduer i det meste av boligen, enkelte av disse er i dårlig stand og må påregnes byttet på kort sikt.

Det er kryperom under deler av boligen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon, det kan være skjulte skader i denne konstruksjonen selv om det ikke er noen åpenbare tegn til dette.

Det er privat vannforsyning fra grunn borret brønn, nylig tatte vannprøver viser for høyt nivå av koliforme bakterier, dette kan være tilfeldig, ny prøve bør tas.

Enebolig - Byggeår: 1901

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med aluminiumsplater, besiktiget fra bakkenivå og fra vindu på kjøkken i 2 etasjen.

Det er ukjent alder på tekkingen og ukjent type undertak, men det er montert før 1999.

Takrenner og nedløp av plast.

Boligen er oppført med plank konstruksjon, utvendig er det kledt med stående malt bordkledning, vegg mot sørvest er etterisolert med 50mm og pålagt ny bordkledning.

Ukjent alder på øvrig bordkledning, men trolig byttet etter oppføringsåret.

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret.

Bordtro undertak, ukjent hva som ligger som undertak over bordtroen.

Det er isolert i det meste av det som utgjør horisontal himling på takkonstruksjonen. Normalt var det ikke noen isolasjon i slike konstruksjoner da boligen ble oppført.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarm.

Vinduene har forskjellig alder, vinduer på sørvest side er byttet i 2010. Øvrige vinduer på 1 etasjen er trolig fra ca 1987.

Vindu på kjøkken i 2 etasjen har 3 lags glass og ukjent alder. Vinduer på nordøst vegg i 2 etasjen har koblede glassrammer og ukjent alder.

Ytterdøren har malte overflater og malt trekarm, isolert dørblad.

Kjellerdøren er plassbygget.

Terrasse på bakkeplan er oppført med gulv av impregnerte materialer. Rekkverk er oppført med malte materialer.

Utvendige trapper er utført med granitt stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er laminat på gulv på alle rom unntatt i to av kottene der det er teppebelegg og ett kott der det er tregulv. På vegger er det malt/lakkert panel på alle rom. I himlinger er det malt/lakkert panel på alle rom.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom på etasjen unntatt i hall med trapp der det er beleg og på garderobe der det er tregulv. På vegger er det malte plater, malt/beiset panel og i stue en vegg med tømmer/plank konstruksjon. I himlinger er det malt panel med unntak av i garderobe der det er malte plater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulvene har noe svikt og rystelser, normalt for alder.

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

Det er murt to piper i boligen, begge er oppført med teglstein. Kun en av pipene er i bruk med tilkoblet vedovn.

Gulv i kjeller har betong overflater. På vegger og himlinger er det panel.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp har malte overflater

Innvendige dører med forskjellige typer dørblad.

noen malte fyllingsdører og noen furu fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad.

Badet har ukjent alder.

Det er malte plater på vegger, baderomsplater i område bak dusjkabinett. I himlingen er det malt panel.

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger.

Fall til sluket utgjør 15mm målt fra gulv ved døren.

Ukjent alder på belegg, ukjent om det er laget oppkant under døren.

Det er et eldre plastsluk og eldre vinylbelegg som er klemmt under klemring i sluket som tetteskikt på gulv i rommet.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på vegg braketter og dusjkabinett.

Det er ukjent alder på utstyret, toalett er relativt nytt.

Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i pipe.

Det ble tatt hull for fuktkontroll inne i veggen bak dusjkabinettet, målt 15,7 vektprosent som defineres som tørt.

Bad/vaskerom.

Rommet ble bygget nytt i 2003, gjeldende forskrift 1997-2010. Det finnes ikke noe dokumentasjon.

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk kun 2mm målt fra gulv ved dør til garderobe.

Det er plastsluk i rommet, trolig benyttet en smøremembran som tetteskikt.

Rommet er utstyrt med badekar, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog, servant med heldekkende porselens plate.

Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet via vifte i vegg.

Det ble forsøkt tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende soverom under blandebatteri til badekaret, det viste seg å være en tømmervegg, målt med pigger i den, 11 vektprosent som defineres som tørt. Utførte overflatesøk på vegg overflate under blandebatteriet uten å påvise tegn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 etasje.

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate.

Det er installert komfyr, kjøleskap og microovn.

Det er ikke fremført vann og avløp til kjøkkenet.

Det er ventil i vegg på rommet, ingen mekanisk avtrekk.

1 etasje.

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog. Foliert benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen har normal bruks slitasje.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, fungerer som den skal.

[Gå til side](#)

SPELIALROM

Toalettrom har laminat på gulv, malt panel og noe fliser på vegger, beiset panel i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, eldre servant på plassbygget skap/hylle, eldre to greps blandebatteri og overskap med speil.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Anlegget har noe varierende alder, det meste av anlegget er trolig eldre enn 25 år.

Avløpsanlegget har en varierende alder, det meste er trolig eldre enn 25 år, anlegget er utført med plastrør på det som er synlig, Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger og i vinduskarmen på enkelte rom.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, trolig montert ny i 2003 da bad/vaskerom ble bygget.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A og 8 stk 10A kurser.

Det er installert brannalarmanlegg i boligen som også dekker garasje og stall.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Det er trolig ikke etablert noe drenering og det er ikke noen form for fuktsikring på grunnmuren.

Grunnmuren er oppført med granitt stein som er mørtlet i fuger der det er kjeller og tørr stablet for øvrig.

Der muren er tørr stablet er det noe sprekker/åpninger mellom steinene, normal utførelse.

Terrengtet der boligen ligger er relativt flatt, lett skrå fra nord mot sør.

Eiendommen har privat minirensanlegg av merket Biovac, dette ble montert i 2015 og rør fra anlegget og inn i boligen ble utført med plastrør.

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnborret brønn. Vannledning av plast, ukjent alder på anlegget, men trolig eldre enn 25 år.

Det ble montert et mini rensanlegg sør for boligen i 2015.

Anlegget har årlig service og tømming.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Stall

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

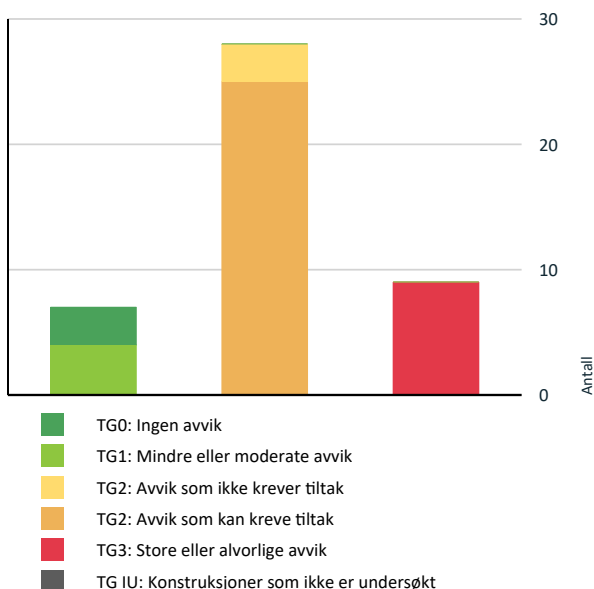
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

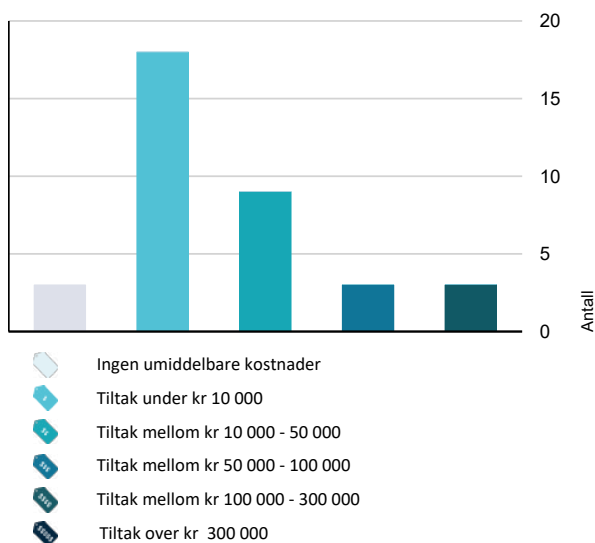
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg, kun boligen.

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier og tidligere eier.

Arealene er målt inkludert kott, skap, sjakter og under trapp og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	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 > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1901

Kommentar

Byggeåret er usikkert.

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret, det ble bygd nytt bad i 2003

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt, det er behov for utbedringer som fremkommer i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Diverse arbeider på det elektriske anlegget.
2021	Modernisering	Ny brønn pumpe inkludert elektriker arbeider.
2015	Modernisering	Montert Biovac mini renseanlegg
2010	Modernisering	Ny bordkledning og vinduer samt etterisolering på sørvest vegg.
2003	Modernisering	Brannalarmanlegg etablert på boligen, stall og garasjen
2003	Modernisering	Bad/vaskerom bygget.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med aluminiumsplater, besikket fra bakkenivå og fra vindu på kjøkken i 2 etasjen.
Det er ukjent alder på tekkingen og ukjent type undertak, men det er montert før 1999.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er en del bulker og noe malings søl på taktekingen.

Beslag lags side på oppløftet er ikke fagmessig montert, medfører risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag lang sider på oppløft må monteres riktig for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Beslag er ikke fagmessig montert

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp er noe deformert og det mangler nedløpsrør fra takoppløftet, dette medfører at vann kan renne ut av rennen der denne er deformert ved mye nedbør. Manglende nedløp medfører økt slitasje på vegg der nedløpstrakten på rennen er plassert.

Bortledning av vann fra grunnmuren er ikke tilfredsstillende, nedløpsrøret er avsluttet for langt over terrenget og utkastet er veldig lite. Medfører at det kommer ned mye vann inntil grunnmuren, vannet bør ledes lengre bort fra grunnmuren, da det er lite fall på terrenget rundt og inntil boligen.

Det er ikke montert takstige, manglende takstige kan medføre at feier ikke vil utføre feiing.

Det er ikke montert snøfangere på taket, det var ikke krav om dette da boligen ble oppført, manglende snøfangere utgjør risiko for at snø/is kan treffe personer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

For å lukke avviket må det monteres nedløp på tak oppløftet og renner som er deformert må utbedres/byttes og det må monteres stige for adkomst til piper.

Nedløpene bør tilkobles rør som leder vannet bort fra grunnmuren.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, det kan derfor være lekkasjer på renner og nedløp som ikke er oppdaget, bør undersøkes ytterligere.

Det bør av hensyn til sikkerhet vurderes å montere snøfangere, det må i så fall gjøres en beregning om takkonstruksjonen tåler den snølasten det kan innebære. Kostnad for snøfangere er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kort nedløpsrør og lite utkast.



Manglende nedløp



Deformert takrenne.



Nedløp bør tilkobles røret fra grunn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med plank konstruksjon, utvendig er det kledt med stående malt bordkledning, vegg mot sørvest er etterisolert med 50mm og pålagt ny bordkledning.

Ukjent alder på øvrig bordkledning, men trolig byttet etter oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er begynnende råte på enkelte steder på kledningen og kledning på takopppløftet er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen for å lukke avviket.

Kledning med råteskader og kledning på takopppløft må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gjenkledd vindu, panel skjøtet inn.



Gjenkledd vindu, panel skjøtet inn, begynnende råte i skjøt.



Ingen lufting i nedkant på kledningen, gjelder vegger som ikke har ny kledning.



Veggkledning på takoppløft er slitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret. Bordtro undertak, ukjent hva som ligger som undertak over bordtroen. Det er isolert i det meste av det som utgjør horisontal himling på takkonstruksjonen. Normalt var det ikke noen isolasjon i slike konstruksjoner da boligen ble oppført. Arealet er kun innsisert fra luke da det er vanskelig tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er en del merker etter fukt og lekkasjer og noe råteskader på bordtro.

Dette vurderes å være eldre merker og skader, det er ingen tegn til lekkasjer på synlig/tilgjengelig del på befaringsdagen.

Isolasjonen er noe uryddig lagt og dekker ikke hele den horisontale delen av konstruksjonen.

Skråhimlingen ser generelt ut for å være uten noen isolasjon, men det er synlig isolasjon over soverommet mot sør.

Luke til kaldloftet tetter ikke, manglende isolering og utett luke medfører et betydelig varmetap i boligen. Det vil også oppstå kondensfukt på undertaket i nærheten av luken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres en luke som tetter tilfredsstillende og isolasjonen bør legges ut over hele arealet, det må etableres lufteskikt over isolasjon i skråhimling som er isolert.

Hvis det skal isoleres i den skrå delen av himlingen må det etableres et lufteskikt mellom isolasjon og bordtro, alternativt legge et diffusionsåpent undertak ovenpå bordtroen.

Det bør da også beregnes om takkonstruksjonen vil tåle den ekstra vekten dette vil medføre, om det isoleres i hele takkonstruksjonen vil det normalt bli liggende mer snø på taket.

Ytterligere undersøkelse anbefales i forbindelse med utbedringer av isolasjonen, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktmerker



Uryddig isolasjon



Fuktkontroll med pigger i trevirke nedenfor pipe.



Utett luke

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. Vinduene har forskjellig alder, vinduer på sørvest side er byttet i 2010. Øvrige vinduer på 1 etasjen er trolig fra ca 1987.

Vindu på kjøkken i 2 etasjen har 3 lags glass og ukjent alder. Vinduer på nordøst vegg i 2 etasjen har koblede glassrammer og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vindu på kjøkken på 1 og 2 samt soverom på 1 etasjen er i dårlig stand og tetter dårlig.

Vinduene i stue har punktert glass.

Vindu på kjøkken i 1 etasje sørvest vegg har en løsnet pakning.

Omrømming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vinduene er noe malingsslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene som ikke er byttet har oppnådd en alder og tilstand som tilsier at de må påregnes byttet på kort sikt, vinduene medfører mye varmetap slik de er.

Pakning på kjøkkenvindu må utbedres.

Ved montering av nye vinduer påse at anbefalte innsetnings detaljer følges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vindu 2 etasje sørvest vegg, omramming helt ned på vannbrett.



Vindu kjøkken 2 etasje, slitt og skader av kondensvann.



Vindu kjøkken 1 etasje, nordvest vegg, kan ikke lukkes skikkelig.



Vindu soverom 1 etasje, kan ikke lukkes skikkelig.

Dører

Ytterdøren har malte overflater og malt trekarm, isolert dørblad.
Kjellerdøren er plassbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dør til kjeller er plassbygget terskel er plassert slik at den blir utsatt for mye fukt, det vil medføre at den vil slites og må byttes raskere enn normalt.
Det er ikke montert beslag under ytterdøren, det medfører at det lettere kan komme vann inn under døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket med det etableres beslag under ytterdøren og det må gjøres tiltak slik at terskel på kjellerdøren ikke blir så fukt belastet som den er nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjellerdør



Det er ikke montert beslag under ytterdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan er oppført med gulv av impregnerte materialer. Rekkverk er oppført med malte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Gulvbord er noe slitt og har en del sprekker.

Rekkverket er noe malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendige trapper

Utvendige trapper er utført med granitt stein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert rekkverk langs åpning for trapp til kjeller, medfører risiko for fallskader. Det var ingen slike krav da boligen ble oppført. trinn på trapp til kjeller er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje.

Det er laminat på gulv på alle rom unntatt i to av kottene der det er teppebelegg og ett kott der det er tregulv. På vegger er det malt/lakkert panel på alle rom. I himlinger er det malt/lakkert panel på alle rom.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom på etasjen unntatt i hall med trapp der det er belegget og på garderobe der det er tregulv. På vegger er det malte plater, malt/beiset panel og i stue en vegg med tømmer/plank konstruksjon. I himlinger er det malt panel med unntak av i garderobe der det er malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er noe fuktsvelling på gulv i trapperom på 2 etasjen.

Det er dårlig tilpasset laminat på flere steder i boligen, laminaten er stedvis noe slitt og det er noe bruks slitasje på overflater enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes behov for noe fornying og oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i skjøt



Slitasje



Slitasje



Dårlig tilpasset laminat

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulvene har noe svikt og rystelser, normalt for alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i 2 etasjen utgjør 18mm på soverom mot sør målt i hele rommet, øvrige kontrollerte rom i etasjen har avvik under 15mm målt i hele rommet.

Planavvik i kjøkken utgjør 33mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue utgjør 25mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan for eksempel være at møbler/hyller og skap må rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Det er murt to piper i boligen, begge er oppført med teglstein. Kun en av pipene er i bruk med tilkoblet vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Avstand fra vedovn til brennbart materiale er mindre enn 30 cm. Medfører økt risiko for brann.

Flis på gulv ved vedovn er sprukket.

Ildfast stein i ovn har sprekker

Pipe som er i bruk er innkledd på en side på loftetasjen, det er krav til 4 synlige sider på slike piper.

Pipe som ikke er i bruk har ikke 4 synlige sider slik kravet er, om pipen skal benyttes må det gjøres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anlegget bør kontrolleres av feier/brannvesen før bruk.

Det kan ikke utelukkes behov for rehabilitering av pipen. Ildfast stein i ovn med sprekk må byttes. Eier opplyser at stein/plate er innkjøpt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sotluke



Sprekk i ildfast stein



Feieluke



Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller har betong overflater. På vegger og himlinger er det panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

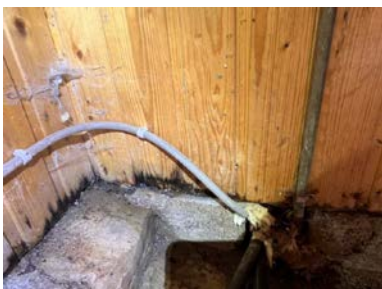
Det er synlige råteskader i nedkant på panel på vegger, hulltaking er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak

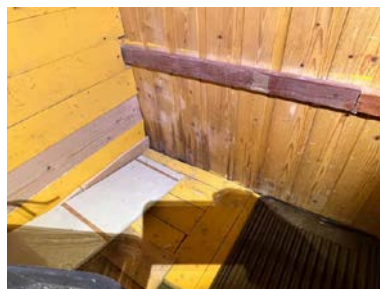
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er ikke egnet med kledning av organiske materialer i slike kjellere, anbefaler at all kledning på vegger fjernes og at det etableres bedre lufting av arealet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig råte



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjeller er ikke tilgjengelig og det er lite lufting av arealet.

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

Basert på erfaring må det påregnes at det kan være tilgang for mus fra kryperommet og inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting av arealet bør forbedres med ventiler i grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig trapp har malte overflater

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Manglende håndløper på vegg samt lav høyde og store åpninger på rekkverk medfører økt risiko for fallskader.

Lav frihøyde kan medføre skader på person.

Slitt overflate på trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Retur rekkverk er såpass lavt og åpninger såpass store at det av sikkerhetsmessige grunner anbefales at det utføres til tak, dette gjelder også håndløper på vegg og lav frihøyde.

Overflater må males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lav frihøyde, ca 1,72meter



Mangler håndlist på vegg



Lavt returrekkverk



Store åpninger i rekkverk

Innvendige dører

Innvendige dører med forskjellige typer dørblad. noen malte fyllingsdører og noen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar litt i karm og trenger justering.

Dørkarmer, lister og dørblad har normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger, baderomsplater i område bak dusjkabinett. I himlingen er det malt panel.

Vurdering av avvik:

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

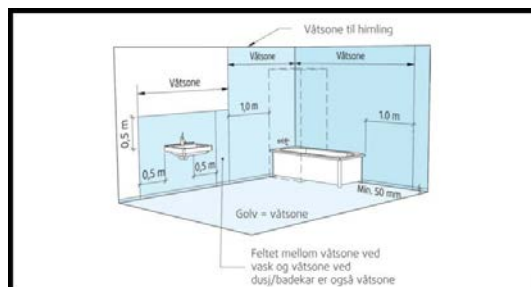
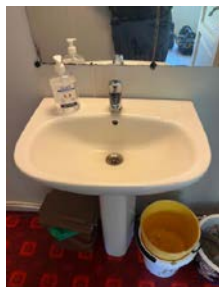
Det er ikke fuget i underkant på veggplatene i våtsoner. Dette medfører økt risiko for at platene blir skadet av fukt. Dør er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett, fugging under plater i øvrige våtsoner må utføres. Vær oppmerksom ved bruk, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet renoveres.

Om kabinett skal fjernes må rommet påregnes renoveret.



Omfang våtzone.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall til sluket utgjør 15mm målt fra gulv ved døren. Ukjent alder på belegget, ukjent om det er laget oppkant under døren.

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 ikke mulig å se om det er laget oppkant under dørterskel, krav i dag er at det skal være en oppkant sammen med fall til sluket som utgjør minst 25mm høydeforskjell fra sluk til topp oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes ytterligere om det er lagte oppkant under døren, terskel listen må da demonteres. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuell utbedring, da må belegget byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et eldre plastsluk og eldre vinylbelegg som er klemt under klemring i sluket som tettesjikt på gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

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

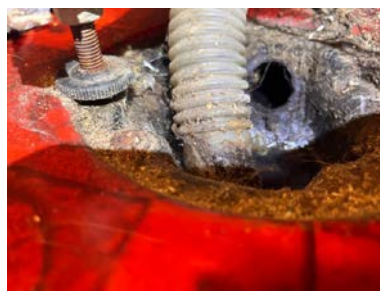
Sluk og belegg har oppnådd en alder der det må forventes behov for utskifting på relativt kort sikt. Det mangler en plugg i sluket, vil kunne gi problem med kloakk lukt fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Plugg som mangler må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plugg i sluk mangler.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant på vegg braketter og dusjkabinett. Det er ukjent alder på utstyret, toalett er relativt nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det ble opplyst om at det ved mye bruk av toalettet så kan det renne noe vann på gulvet, trolig kondensvann, men det kan ikke utelukkes annen feil. Dusjkabinett og servant er av eldre dato, men fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Utbedring av toalett må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i rommet via ventil i pipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilering medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen. Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må monteres avtrekksvifte og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull for fuktkontroll inne i veggen bak dusjkabinettet, målt 15,7 vektprosent som defineres som tørt.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet ble bygget nytt i 2003, gjeldende forskrift 1997-2010. Det finnes ikke noe dokumentasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og panel i himlingen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk kun 2mm målt fra gulv ved dør til garderobe.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke mulig å se om det er laget tilfredsstillende oppkant under dørene, manglende oppkant kan medføre at vann kan renne ut av rommet. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er generelt lite fall til sluket i rommet, gulv ved toalett har motfall på ca 10mm til sluket.

Konsekvens/tiltak

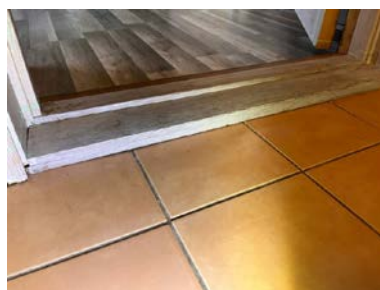
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det lages fall til sluket på hele rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør til garderobe, ikke dokumentert at det er laget oppkant på membran.



Dør til soverom, usikkert om det er noen oppkant på membranen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, trolig benyttet en smøremembran som tettesjikt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er synlig slukmansjett i sluket, men dette er ikke montert riktig, den er ikke klemt under klemringen i sluket. Dette medfører at det er stor risiko for at vann kan trenge inn under membranene med påfølgende skader.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Membran ikke riktig montert



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med badekar, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog, servant med heldekkende porselens plate. Gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er en sprekk i servanten, ikke behov for straks tiltak.

Det er kondensvann ved toalettet, trolig på grunn av at flottøren ikke fungerer som den skal.

Det er noe fuktsvelling på skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Flottør på toalettet må utbedres for å lukke avviket, øvrige forhold krever ikke strakstiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i servant



Noe fuktsvelling på skapinnredningen



Kondensvann fra toalett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet via vifte i vegg.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble forsøkt tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende soverom under blandebatteri til badekaret, det viste seg å være en tømmervegg, målt med pigger i den, 11 vektprosent som defineres som tørt. Utførte overflatesøk på vegg overflate under blandebatteriet uten å påvise tegn til fukt.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skrog, laminat benkeplate.

Det er installert komfyr, kjøleskap og microovn. Det er ikke fremført vann og avløp til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen er en blanding av kjøkkenskap og garderobeskap, dører på innredningen går ikke skikkelig igjen og en dør er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres noe utbedringer på innredningen for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ventil i vegg på rommet, ingen mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Ventilering kun vi ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Om komfyr skal benyttes og rommet benyttes som kjøkken må det installeres mekanisk avtrekk over komfyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte skrog. Foliert benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Det er installert oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

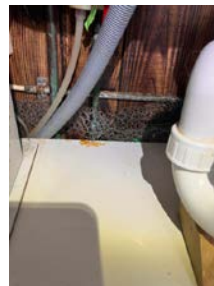
Det er utett rundt rørgjennomføringer i gulv, problem med at mus tar seg inn via disse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak rundt rørgjennomføringer og adkomst for mus må finnes og tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Netting i bakkant på skap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, fungerer som den skal.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har laminat på gulv, malt panel og noe fliser på vegger, beiset panel i himlingen.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, eldre servant på plassbygget skap/hylle, eldre to greps blandebatteri og overskap med speil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat skjøter i rommet.

Servant og blandebatteri er av eldre dato, det fungerer, men på grunn av alder kan det plutselig bli nødvendig med utskifting.

Manglende ventilering medfører at det tar lengre tid å bytte luft i rommet, ventil er kun ført opp på kaldloftet, under isolasjonen, dette medfører at det oppstår kondens som er årsak til skade på himlingen. Det var tørt på befaringsdagen, men på vintertid vil det være fuktig der.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må ventilering føres ut av boligen via isolert kanal og det må etableres tilluft til rommet.

Det vurderes ikke som nødvendig med strakstiltak å bytte gulv og utbedre skade på himling, men det må utføres for å tilstandsgrad 0 eller 1.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det installeres mekanisk avtrekk og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TØ 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, det meste av anlegget er trolig eldre enn 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse og alder.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Dårlig festede rør, ufagmessig utførelse.



Dårlig festede rør, ufagmessig utførelse.



Dårlig festede rør, ufagmessig utførelse.



Trykktank med stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget har en varierende alder, det meste er trolig eldre enn 25 år, anlegget er utført med plastrør på det som er synlig,

Vurdering av avvik:

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

Kloakk luftingen er ikke ført over tak, den er avsluttet på kaldloftet. Dette medfører kondens dannelse og oppfuktig av undertak og sperrer som på sikt vil resultere i råteskader.

Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med lukt inne i boligen som følge av dette, men det er av og til lukt utvendig fra renseanlegget, dette ville trolig blitt redusert om kloakk luftingen var ført over taket så nært mønet som mulig.

Avløp fra gulv i kjeller er trolig tilkoblet en egen betongkum sør for boligen ut fra opplysninger. Dette avløpet kan kun brukes for rent vann. Røranlegget for dette er trolig betongrør.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Anbefaler å føre av luftingen over tak, å montere durgøventil som noen benytter er ikke en god løsning når man har eget privat renseanlegg i følge leverandør av renseanlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kloakk lufting på kaldloft



Fuktmerker i bordtro som følge av kloakk luftingen.



Rør/sluk i kjeller gulv.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger og i vinduskarmer på enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 200 liter, trolig montert ny i 2003 da bad/vaskerom ble bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 50A hovedsikring, 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 16A og 8 stk 10A 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.

Det er ikke kjent når anlegget er montert, siste endringer ble utført i 2003 da nytt bad ble bygget på 1 etasjen.

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

Ukjent

I nåværende eiers tid er alle arbeider utført av godkjent installatør, ukjent før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er laget nytt bad på 1 etasjen i 2003, det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske anlegget som ble montert da.

Det er fremvist en samsvarserklæring på noe vedlikehold/reparasjon på anlegget i 2021. Feilsøk på vannpumpe og bytte av trykkbryter.

Samsvarserklæring på feilsøking/bytte termostat til varmekabler på bad 2023

Samsvarserklæring på strøm til Biovacanlegget (renseanlegg) i 2015.

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 13.2.1983

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

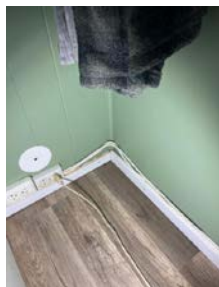
Ja

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

Ja Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 13.2.1983, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av anleggets alder og begrensede opplysninger samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dårlig festede kabler.



Dårlig festet kabel.



Dårlig festet kabel.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert brannalarmanlegg i boligen som også dekker garasje og stall.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er trolig ikke etablert noe drenering og det er ikke noen form for fuksikring på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke montert fuksikring og det er ikke drenering rundt boligen. Normal utførelse på oppføringstiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avhengig av ønsket bruk av kjeller må det dreneres og monteres fuksikring, slik kjelleren er nå egner den seg kun for oppbevaring av ting som tåler fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med granitt stein som er mørtlet i fuger der det er kjeller og tørr stablet for øvrig. Der muren er tørr stablet er det noe sprekker/åpninger mellom steinene, normal utførelse.

TG 2 Terrengforhold

Terrengtet der boligen ligger er relativt flatt, lett skrå fra nord mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

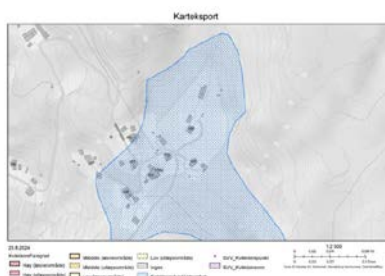
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

NVE vurderer at det er ingen risiko for ras.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat minirensanlegg av merket Biovac, dette ble montert i 2015 og rør fra anlegget og inn i boligen ble utført med plastrør. Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnborret brønn. Vannledning av plast, ukjent alder på anlegget, men trolig eldre enn 25 år. Pumpe i brønn montert ny i 2021.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er dokumentert at vannkvaliteten på brønnvannet er utilfredsstillende.

Vannprøve viser for høyt nivå av Koliforme bakterier, krav til godkjent kvalitet er under 1, målt til 2.

pH verdien er på 6,2 og bør ligge på mellom 6,5 og 9,5. Lav pH kan tære på vannrørene av kobber.

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

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes tiltak for å få etablert tilfredsstillende vannløsning.

Det anbefales å ta ny prøver og iverksette tiltak ut fra dette. Det kan ikke utelukkes at det må monteres et renseanlegg for å oppnå tilfredsstillende vannkvalitet.

Kostnad for ytterligere undersøkelser medtatt, ikke eventuell montering av renseanlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brønn og koblingsboks for brønnpumpe.



Innvendig stoppekran og trykktank.

Septiktank

Det ble montert et mini renseanlegg sør for boligen i 2015.
Anlegget har årlig service og tømning.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Stall



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder på opprinnelig del av bygningen, ukjent alder på tilbygg

Standard

Nederste del av stallen består i dag av 4 bokser, 2 ponnibokser og salrom. Stallen er isolert, mulig å sette inn vifte, spring med kaldt og varmt vann, sluk i stallgangen.

Salrommet er isolert og har vask med kaldt og varmt vann.

Øvre del av stallen/ låven er ikke isolert. Her er det i dag lagt opp til utegang. På låven er det et isolert rom som kan brukes til oppholdsrom/ utstyr/ førrom.

Stallen er godkjent av mattilsynet og har en normal god standard.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på grunnmur av betong og har støpt gulv.

Vegger over grunnmur/murverk er utført med enkelt bindingsverk og kledt på utside med malt bordkledning.

Vinduer har malte trekarmner og 2 lags glass.

Ytterdører er plassbygde og har malte overflater.

Plassbygget tak konstruksjon, utvendig tekking med profilerte stålplater, eier opplyser at det i den nyeste delen er noe kondens problemer, det kondenserer på underside av taktekkingen.

Takrenner og nedløp av stål.

Stallene har en solid kontraksjon.

Innlagt vann og avløp for gråvann.

Innlagt strøm og tilkoblet brannalarmanlegget i boligen.

Bygningen er normalt vedlikeholdt, men har behov for overflatebehandling av bordkledning og skuret på nordsiden av bygningen er i så dårlig stand at det må rives.

Det er flere vinduer i bygningen som er i dårlig stand og må byttes.

Varmtvanns kran på salrommet drypper, må byttes eller utbedres.

Bygningen er uoppvarmet.

Vann til servant kan fryse om bygningen blir stående uten at det er hester som genererer varme. Vann må enten stenges av eller salrommet må oppvarmes.

Eier opplyser at det ved mye regn kan sige inn vann på det ene rommet i stallen og at det kan dryppe fra taket i den nedre del av stallen ved mye regn.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Garasjen har en normal standard.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv, vegger med uisolert bindingsverk i garasjen, vegger i verksted og bod er kledt både utvendig og innvendig med malt panel.

Plassbygd takkonstruksjon, med forenklet undertak av sutakplater som tekket med betongstein, takrenner og nedløp av stål.

Leddheiseport i tre, malt ytterdør, vinduer har enkle glass og malte trekarmer.

Det er innlagt strøm på verkstedet, ikke i garasjen og det er installert brannalarmanlegget.

Vinduer på verksted kan ikke åpnes.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 250 000

Stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Stall	Kr.	1 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	390 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 490 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

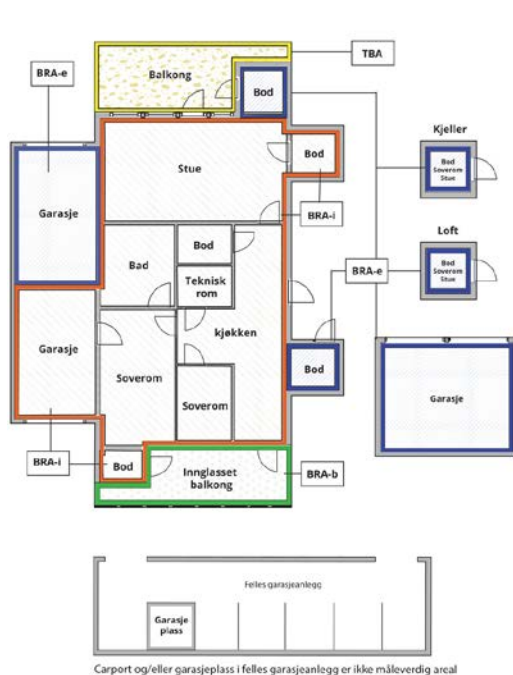
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	52			52		4	56
1 Etasje	90			90	26		90
Kjeller							
Krypkjeller							
SUM	142				26	4	146
SUM BRA	142						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom , Soverom , Kott , Bod , Gang , Kjøkken , Toalettrom , Soverom 2, Kott 2		
1 Etasje	Hall m/trapp , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad/vaskerom , Garderobe		
Kjeller		Teknisk rom , Bod	
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse ved boligen.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der. Medtatt areal i trapperom og noe på soverom nordøst. Øvrige rom under skrå himling er ikke medtatt i henhold til måleregler.

Areal i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde, kun 1,84meter krav til høyde for at det skal medtas er 1,9 meter, Rommet har et gulvareal på ca 21m².

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av manglende adkomst og for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

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: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøyde i 2 etasjen er 2,14meter.
Etasjehøyde i 1 etasjen varierer fra 2,16 til 2,21 meter.

Stall

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		155		155	
SUM		155			
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stall, Forrom, Salrom, Låve	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	0
Stall	0	155
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Siw Yvonne Steinmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	175	1	3	0	19000 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Hovsveien 103	26.03.1973					26.03.2022	
Hjemmelshaver							
Steinmo Oddny Helene, Steinmo Siw Yvonne							
Kommentar							
Areal i festekontrakt er oppgitt til ca 19 dekar, areal vil kunne avvike etter oppmålingen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget fin og usjenert beliggenhet med gode sol forhold.
Det er kun ca 10 minutter kjøretid til Halden sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat mini renseanlegg, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN og ligger i et område avsatt til landbruk, natur, friluftsmål og reindrift (LNFR). Områdenavn L178
Endringer og utvidelser av bygningsmassen vil være avhengig av dispensasjoner.

Om tomten

Tomt som tilhører eiendommen er stor og er opparbeidet med plenarealer og beplantning rundt boligen, gruset innkjørsel og veier inne på eiendommen.

Det er etablert flere inngjerdede områder som hestehage, beiter og ridebane.

Tomten er pr nå en festetomt, men det er gjort avtale med grunneier om kjøp og kartforretning er bestilt, arealet vil bli ca 19 dekar ut fra gamle kart. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli noe avvik på arealet etter oppmålingen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Grunnbok vil bli endret i forbindelse med fradelingen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 740 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	1999

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunn og lednings kart	20.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring elektriske arbeider	09.06.2015	Erklæringene har forskjellige datoer. Er tilgjengelig på boligmappa.no	Gjennomgått	6	Nei
Brannforebygging	20.08.2024	Siste tilsyn utført 31.10.2022 Siste feiing utført 20.12.2019	Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplan	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Vannprøve privat anlegg	09.08.2024		Gjennomgått	2	Ja
Tegninger		Det finnes ikke tegninger av bygningene på eiendommen i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Matrikkel rapport	20.08.2024	Det finnes ikke målebrev på eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Festekontrakt	26.03.1973		Gjennomgått	7	Nei
Bilde/kart på tomt som er avtalt kjøpt.	02.01.2025		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak 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 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 dampsperrer 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/JG8893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vannprøver analysert på Lille Erte Vannbehandlingsanlegg.

Navn: Snorre Steinmo

Prøvested: Hovsveien 103

Dato: 09.08.2024

		Krav
Koliforme bakterier	2	< 1
E-Coli	0	< 1
Kimtall		< 100
Konduktivitet ms/m	7,2	< 40
Turbiditet FTU	0,10	< 4
Farge mgFt/l	1	< 20
Jerninnhold mg/l	0,006	< 0.2
Klor, fritt mg/l		>0.02 etter 30 min.
Klor, total mg/l		
pH	6,2	6.5-9.5

Lille Erte Vannbehandlingsanlegg

Postadresse:
Remmendalen RA
Refneveien 33
1771 Halden

Besøksadresse:
Lille Erte Vannbehandlingsanlegg
Tistedal

Telefon:
69174989

Hva betyr prøveresultatene:

Koliforme bakterier er ”gamle tarmbakterier” som trives best ved 37 grader.

Termotolerante koliforme bakterier (E-coli) er nye tarmbakterier som indikerer tilførsel av fersk kloakk.

Kimtall er totalt antall bakterier i vannet ,disse blir tilført vannet bla. fra jordbunnen ved regnskyll. Mange av disse kan formere seg i vann særlig hvis vannet inneholder organisk stoff.

Vanligvis ikke sykdomsfremkallende.

Konduktivitet sier noe om vannets evne til å lede strøm.

Turbiditet er et mål for hvor mange partikler vannet inneholder, eller hvor grumsete vannet er.

Farge i vann skyldes hovedsakelig delvis nedbrutt organisk materiell som blir løst ut i vannet som humus syrer. Vannet blir gult eller brunfarget.

Jern innholdet i vannet bør ikke overstige 0.2 mg/Fe/l, dette er en grense hvor bruksmessige problemer vil inntre.

Fargen vil da gi brune flekker på vasketøy.

PH er et mål på hvor surt vannet er. Verdien går fra 0-14 hvor 7 er nøytral. Under 7 er surt og over 7 er basisk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240043	

Selger 1 navn
Siw Yvonne Steinmo

Gateadresse	
Hovsveien 103	

Poststed	Postnr
HALDEN	1769

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101240043

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

Beskrivelse

Kan lekket vann fra toalettet i gangen ved mye bruk

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd nytt badrom me toalett, bade, vask, dusj og opplegg til vaskemaskin

Arbeid utført av

Yit Building system as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble laget et helt nytt badrom. Vet ikke om det ble byggemeldt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt på treverk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved mye nedbør drypper det noe vann inn i stallen. Det kan også sige noe vann inn i et hjørne på førrommet i stallen ved store nedbørsmengder.

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

Beskrivelse

Sprekk i en plate inne i ovenen

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

Beskrivelse

Mus

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

Hele det elektriske anlegget ble gått over i 1999/2000.

Arbeid utført av

Husker ikke

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101240043

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny bordkledning og vinduer, samt etterisolering på sørøst vegg
Arbeid utført av	Tømrer Ronny Hansen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er laget tilstandsvurdering i forbindelse med salg
-------------	--

- 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

Beskrivelse	Grunneier har tinglyst rett til å kjøre over jorden i forbindelse med tømmerhogst. Grunneier har rett til å kjøre gjennom gården.
-------------	---

Document reference: 1101240043

Tilleggskommentar

Jeg vet ikke om det nye badet som ble laget i 2003 er byggemeldt. Svarte Nei Jeg vet ikke om det ligger noe oljetank nedgravd. Svarte Nei

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.

Document reference: 1101240043

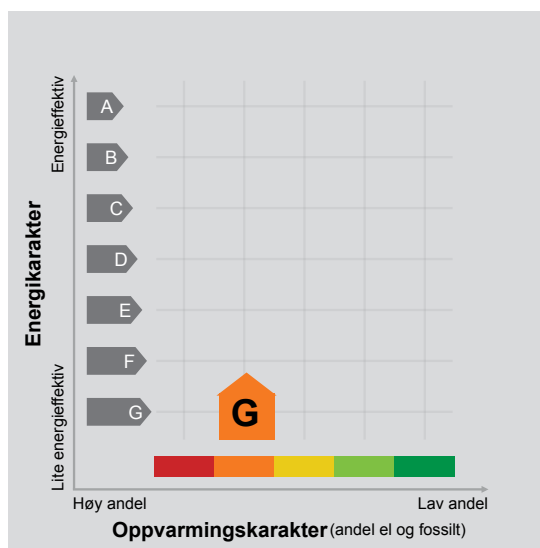
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siw Yvonne Steinmo	74654d777c824003554a30 8a965981ad79a91179	02.01.2025 15:57:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240043

- 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	Hovsveien 103
Postnummer	1769
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	175
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	3
Bygningsnummer	140053627
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15688
Dato	27.08.2024



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

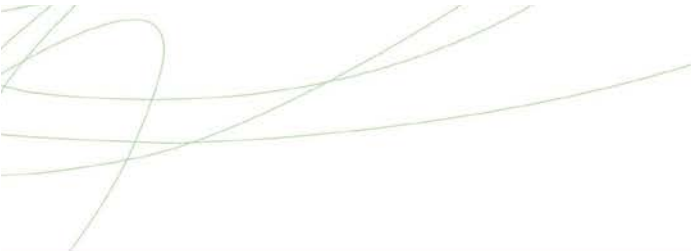
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

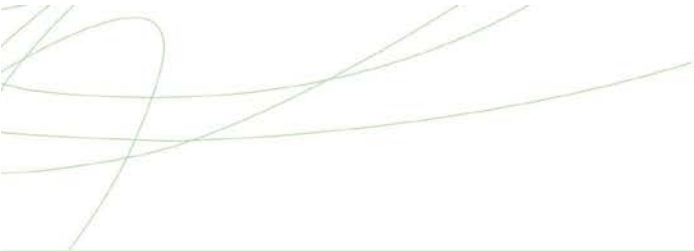
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urbryter på motorvarmer

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



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
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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: 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 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 vegg.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Hovsveien 103

Nabolaget Hov - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hov 4 min 0.3 km
Linje 301

Halden stasjon 10 min 5.7 km
Linje RE20

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 7 min 4.3 km
520 elever, 21 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 8 min 4.7 km
71 elever, 6 klasser

Os skole (1-7 kl.) 13 min 7 km
241 elever, 15 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min 4.4 km
376 elever, 16 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min 6.1 km
362 elever, 15 klasser

Halden vgs - avd. Risum 9 min 5.3 km
400 elever

Halden vgs - avd. Porsnes 11 min 6.2 km
1200 elever, 61 klasser

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

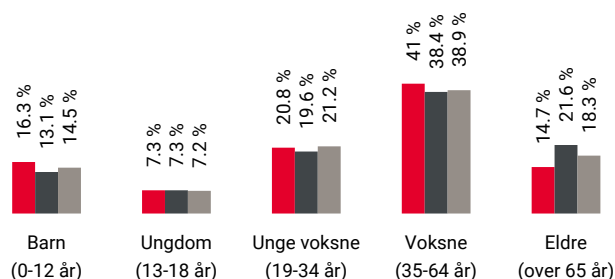
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hovsveien Fus barnehage (0-5 år) 5 min 2.7 km
70 barn

Festningsgata Menighets barnehage (1-5 år) 8 min 5.1 km
33 barn

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 9 min 5.6 km
54 barn

Dagligvare

Rema 1000 Risum 7 min 4.7 km
Post i butikk

Kiwi Risum 8 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Folkvang skole	6 min
	Ballspill	3.8 km
	Lekeplass	7 min
	Mudo Halden	10 min
	Spenst Halden avd. Høvleriet	10 min

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Tista Senter

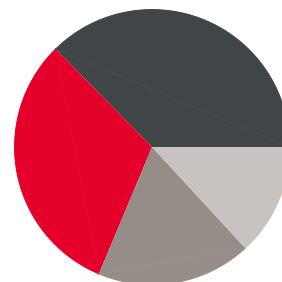
10 min



Apotek 1 Ørnen Halden

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

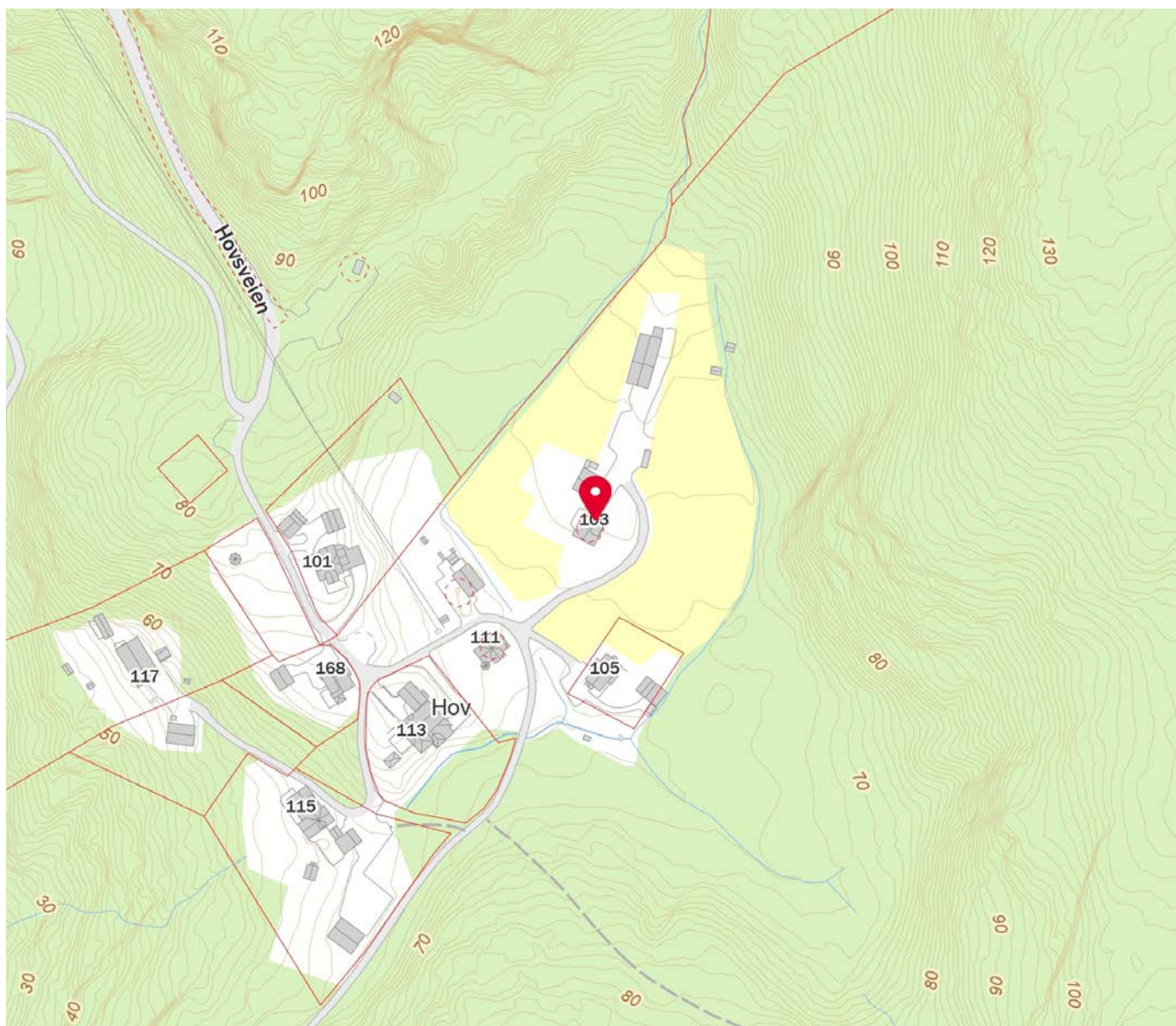
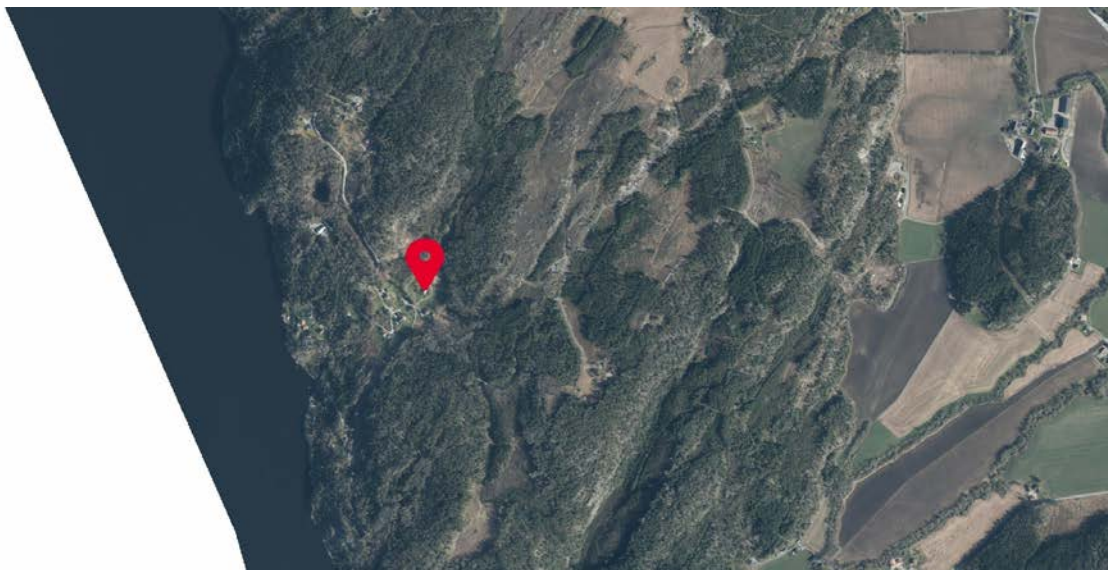
45%

Hov
 Halden
 Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 29. august 2024 08:59
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Hovsveien 103 (1101240043) (gjelder saksnummer 5417310)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Hovsveien 103, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Steinmo
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.02.1983

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

26. august 2024 kl. 08:53 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	175	Bruksnr.	1	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	---	-------------	--

BruksenhetId 237825092

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 140053627

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hovsveien 103, 1769 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	7	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Wiking A/S	Wiking

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
31.10.2022	Tilsyn	20.12.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237825092

BruksenhetId 237904661

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145111943

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237904661.

BruksenhetId	237904660	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	145111935	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237904660.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	175	Bruksnr.	1	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
Adresse	Hovsveien 103, 1769 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	5 220,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Slam	3 845,84 kr
Sum	13 940,41 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1740000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 220,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	0,00 kr
Slamtømming	1 m3	621,40 kr	1/1	0 %	621,40 kr	0,00 kr
Minirensanlegg	1 3 m3	2 397,45 kr	1/1	0 %	2 397,45 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr avløp	1 anlegg	1 000,00 kr	1/1	0 %	1 000,00 kr	0,00 kr
				Sum	14 194,07 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ferdigmelding.

175/1.3

I gården.....**Hovsveien 103** Gnr..... Bnr..... Fnr..... Eier...**Torbjörn Manin**.....

er følgende arbeider utført:

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

Videre ble det montert

.....**Lukket tank**.....

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

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Halden, den 28 9 19 84.

Øvind Kolås

Kjennet Kolås

Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 14/11 1983

HALDEN TEKN. ETAT

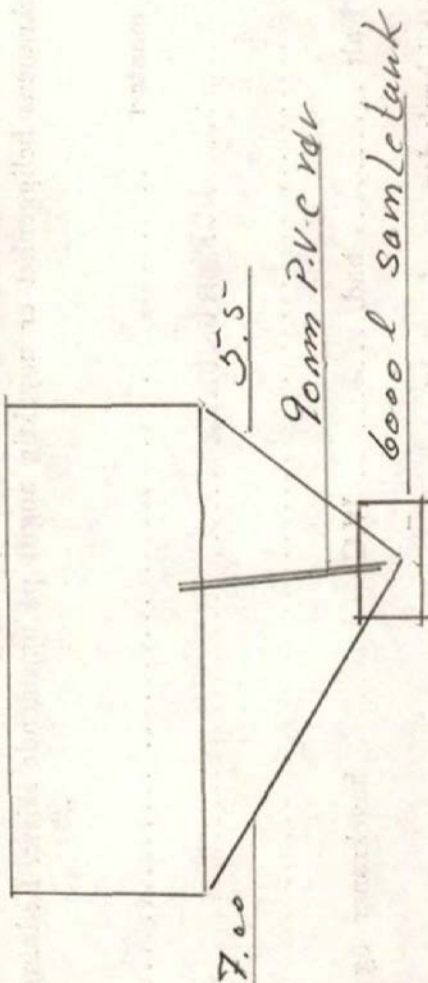
Byggekontroll

Innsendes i 3 eksemplarer.

Bygningskontrollør.

Ola Jøn

Veri



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3101 - HALDEN
Gårdsnummer: 175
Bruksnummer: 105

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.05.2025 kl. 10:49
Produsert av: Bendik Gudevold - 3001 Halden
Attestert av: Halden kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.05.2025
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
135841	Funnsted	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
52794	Bergkunst	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
323404	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
23132	Bergkunst	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
285858	Funnsted	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
323797	Annen tekn-ind. lokalitet	Uavklart	Bebyggelse-Infrastruktur
143773	Bergkunst	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 175 / 105	21 501,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140966	BERGSTRØM GLENN HÅKON		Iddeveien 87	1 / 1
					1765 HALDEN	
Fester		020266	STEINMO HANNE ODDVEIG		BEKKELIA 4	1 / 6
					1481 HAGAN	
Fester		160262	STEINMO RUNE	H0302	RIDDER FLEMMINGS VEI 38	1 / 6
					1397 NESØYA	
Fester		010464	STEINMO SIW YVONNE		HOVSVEIEN 103	2 / 3
					1769 HALDEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6551815	637419		21 501,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	19.03.2025	Tinglyst		08.05.2025	gudben 08.05.2025
Oppmålingsforretning	2024/5805				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3101 - 175/1	-21 501,1	
		Mottaker	3101 - 175/105	21 501,1	
		Tidligere festgrunn	3101 - 175/1/3	0	
		Berørt	3101 - 175/1/9	0	
		Berørt	3101 - 176/1	0	
		Berørt	3101 - 176/5	0	
		Berørt	3101 - 176/21	0	

Landmålnummer	Navn
000540	BENDIK ØVERBØ GUDEVOLD

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		Nei
Vegadresse	Hovsveien	3240	103	Grunnkrets 0305 Hov	
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets: 6 Idd	
			6551819 637420	Kirkesokn: 02020601 Idd	
				Postnr.område: 1769 HALDEN	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	140 053 627	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6551815 Øst: 637417	Bruksareal totalt:	0	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

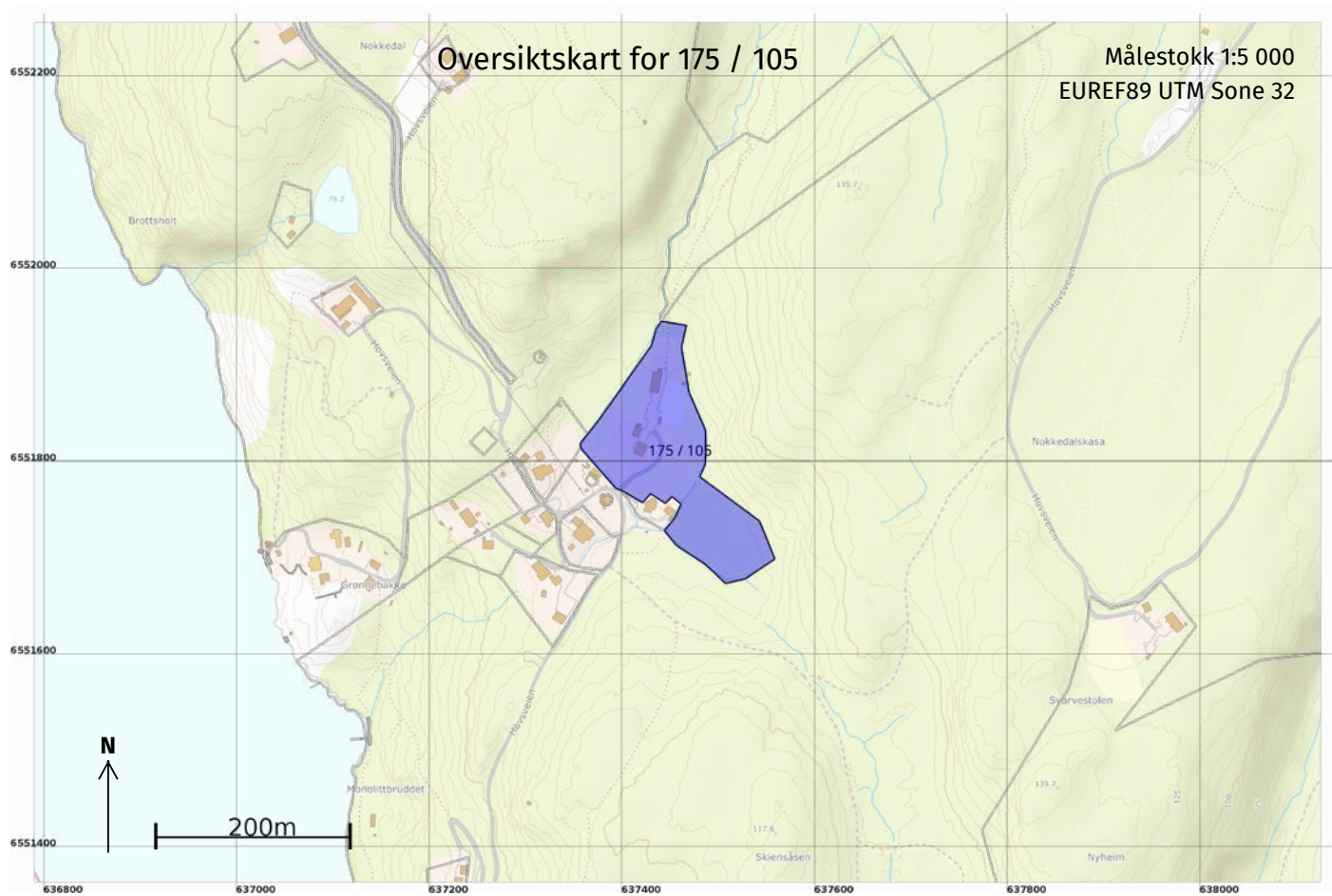
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
3240 Hovsveien 103	H0101			Bolig		0	0		0 0
									175/105

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse			
Tiltakshaver	010464	STEINMO SIW YVONNE				HOVSVEIEN 103 1769 HALDEN			

SEFRAK-minne									
«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»									
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse								
0101 15 125	BOLIGHUS, NOKKEDALSKASENE								

Bygningsnr:	145 111 935	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6551886 Øst: 637435	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

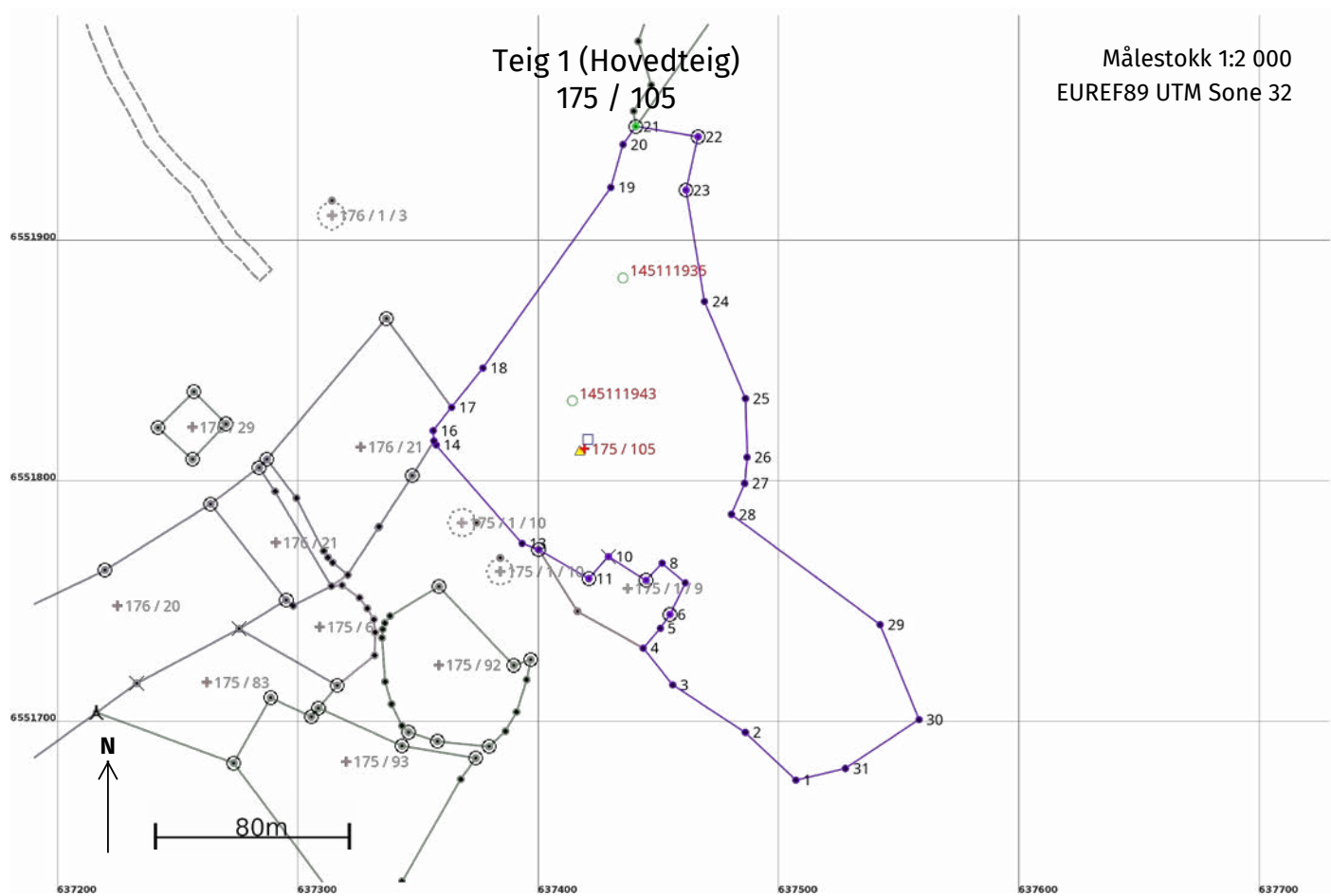
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	175/105	
Bygningsnr:	145 111 943	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6551835 Øst: 637414	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	175/105	



08.05.2025 10:49

Matrikelbrev for 3101 - 175 / 105

Side 6 av 10



08.05.2025 10:49

Matrikelbrev for 3101 - 175 / 105

Side 7 av 10

Areal og koordinater

Areal: 21 501,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6551815

Øst: 637419

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6551677,33	637506,90		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			28,90				
2	6551697,16	637485,89		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			36,10				
3	6551716,94	637455,68		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			19,56				
4	6551732,18	637443,42		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			10,91				
5	6551740,41	637450,58		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			7,05				
6	6551746,20	637454,60		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			14,55				
7	6551759,31	637460,91		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			12,59				
8	6551767,45	637451,30		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			9,83				
9	6551760,30	637444,56		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			18,47				
10	6551770,21	637428,98	Jordfast stein	Kors	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			12,26				
11	6551761,05	637420,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			24,17				
12	6551773,14	637399,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			7,28				
13	6551775,70	637393,08		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			54,27				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6551816,56	637357,37		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			1,95				
15	6551818,27	637356,43		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			4,30				
16	6551822,56	637356,12		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			12,33				
17	6551832,21	637363,80		Midt bekk/elv	69 Beregnet	100	
			20,89				
18	6551848,56	637376,81		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			91,94				
19	6551923,58	637429,95		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			18,60				
20	6551941,47	637435,06		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			9,15				
21	6551948,93	637440,36		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,24				
22	6551944,69	637466,25		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			22,78				
23	6551922,47	637461,22		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			46,88				
24	6551876,22	637468,92		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			43,77				
25	6551835,90	637485,95		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			24,41				
26	6551811,50	637486,60		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			10,94				
27	6551800,61	637485,59		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			13,97				
28	6551787,76	637480,12		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			76,94				
29	6551741,94	637541,92		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			42,62				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6551702,51	637558,10		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			36,74				
31	6551682,18	637527,49		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	100	
			21,16				

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-175/1/3, Hovsveien 103, 1769 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	12.08.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	12.08.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.08.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

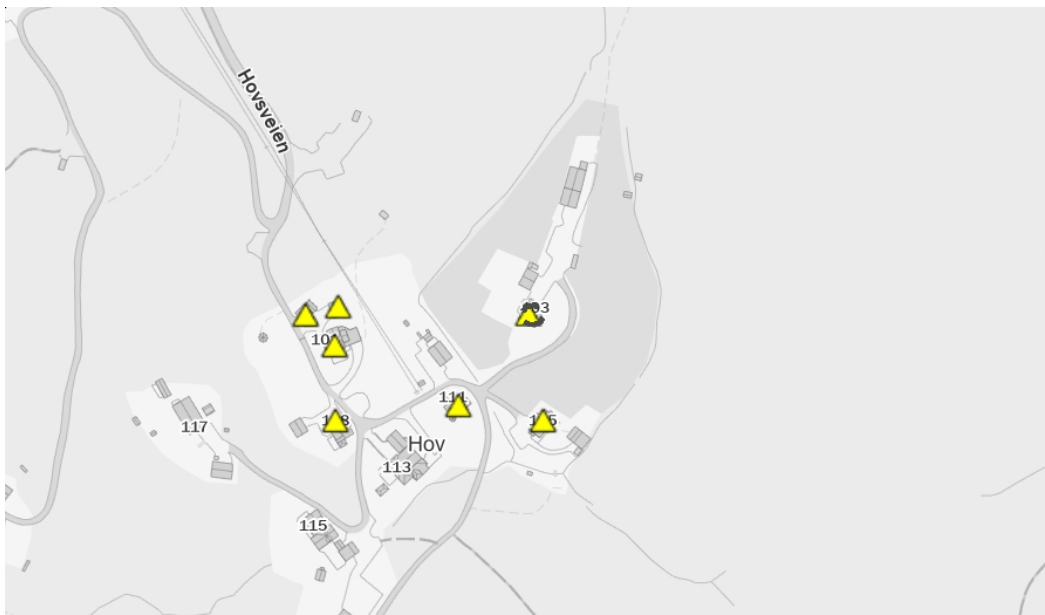
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.81 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	173.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.13 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	12.08.2024	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	12.08.2024	Ikke funnet	1.8 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.08.2024	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	12.08.2024	Ikke funnet	133.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.36 km
Støysoner	12.08.2024	Ikke funnet	1.9 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	12.08.2024	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

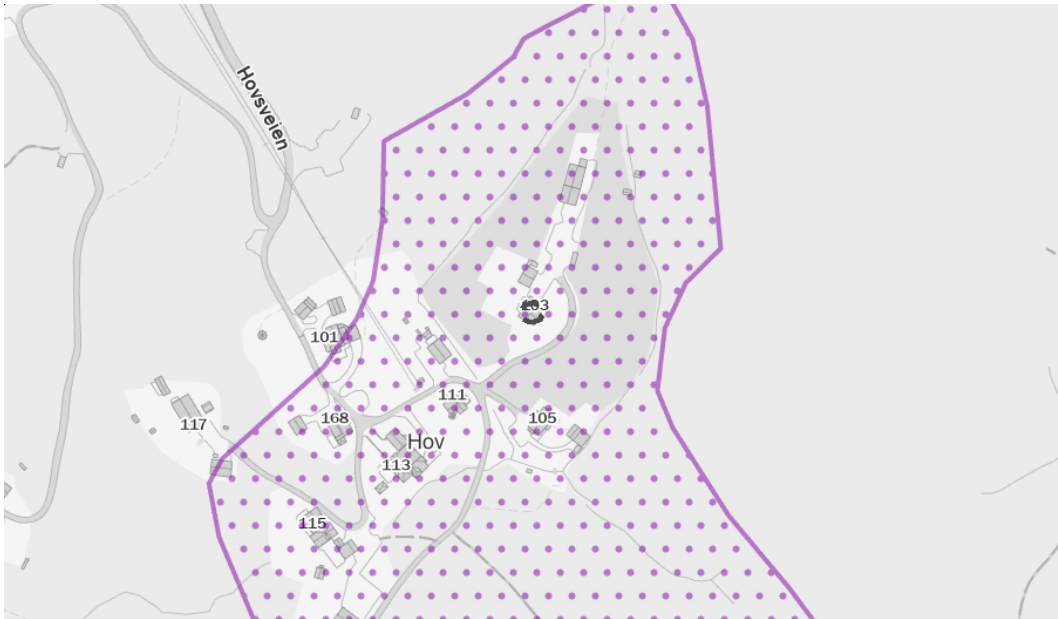
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.08.2024			
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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

12.08.2024

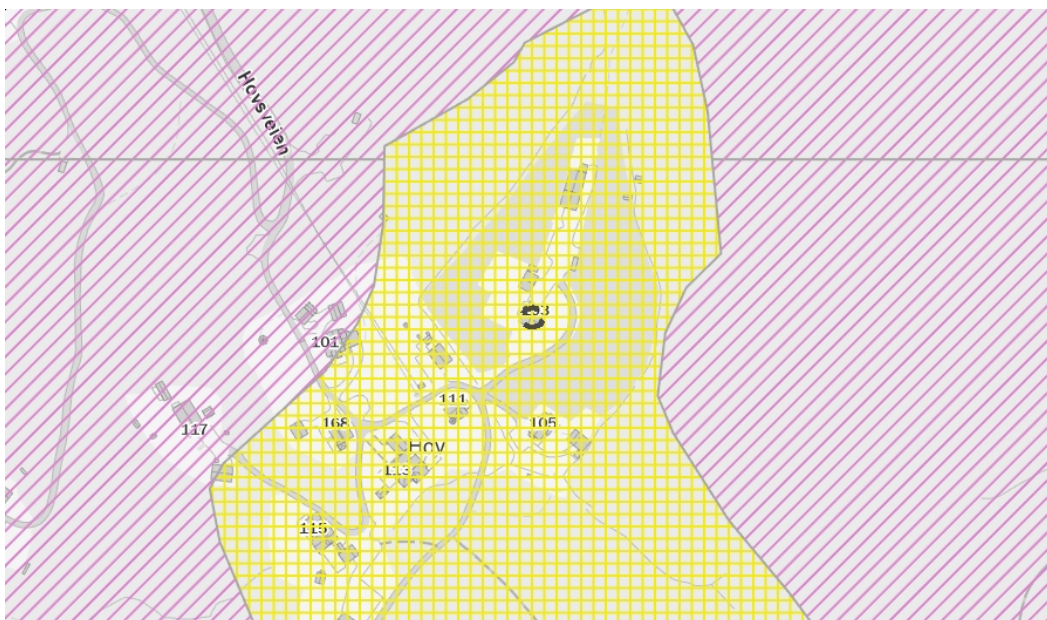
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	175	Bruksnr.	1	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
Adresse	Hovsveien 103, 1769 HALDEN								

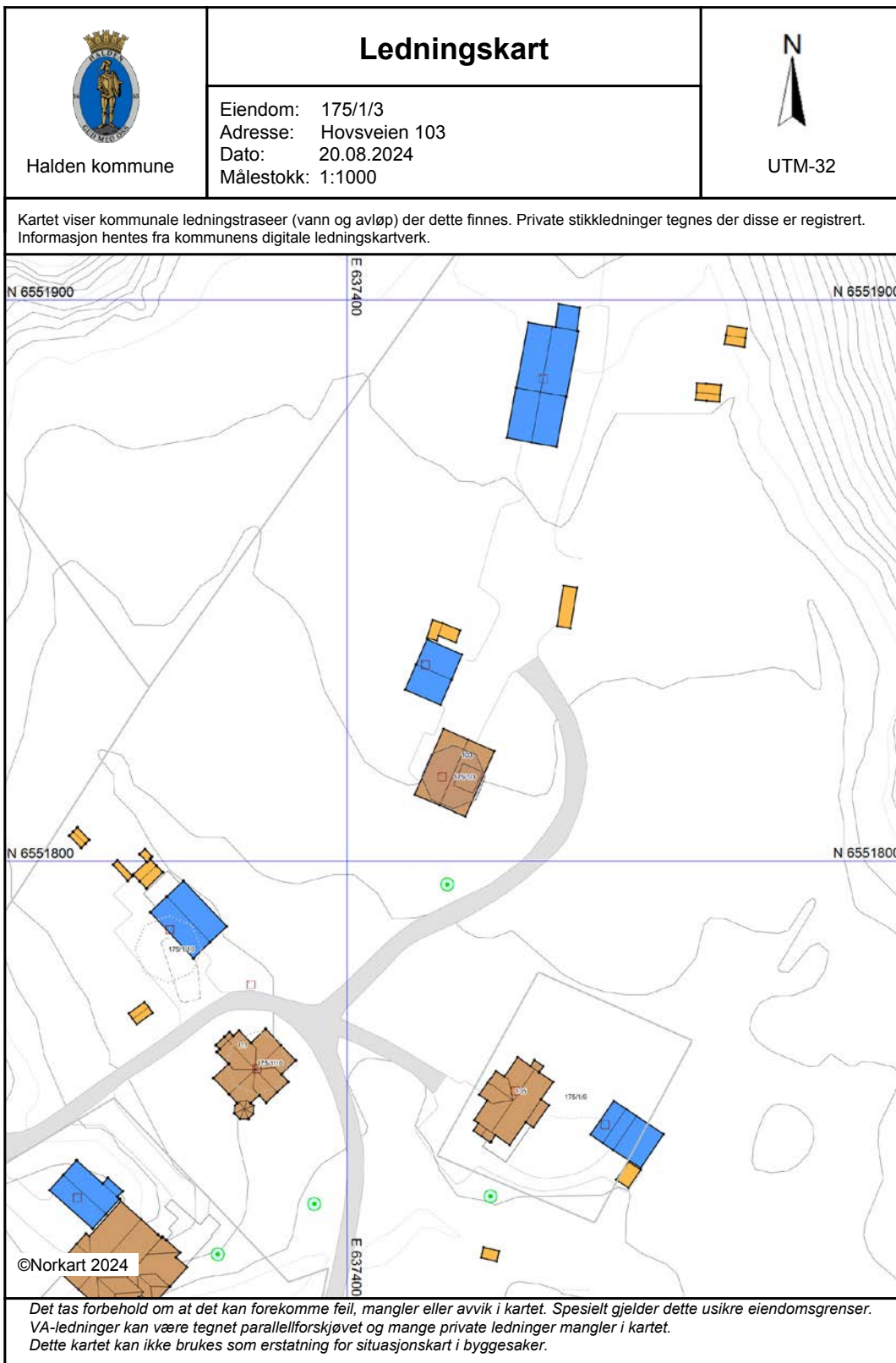
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

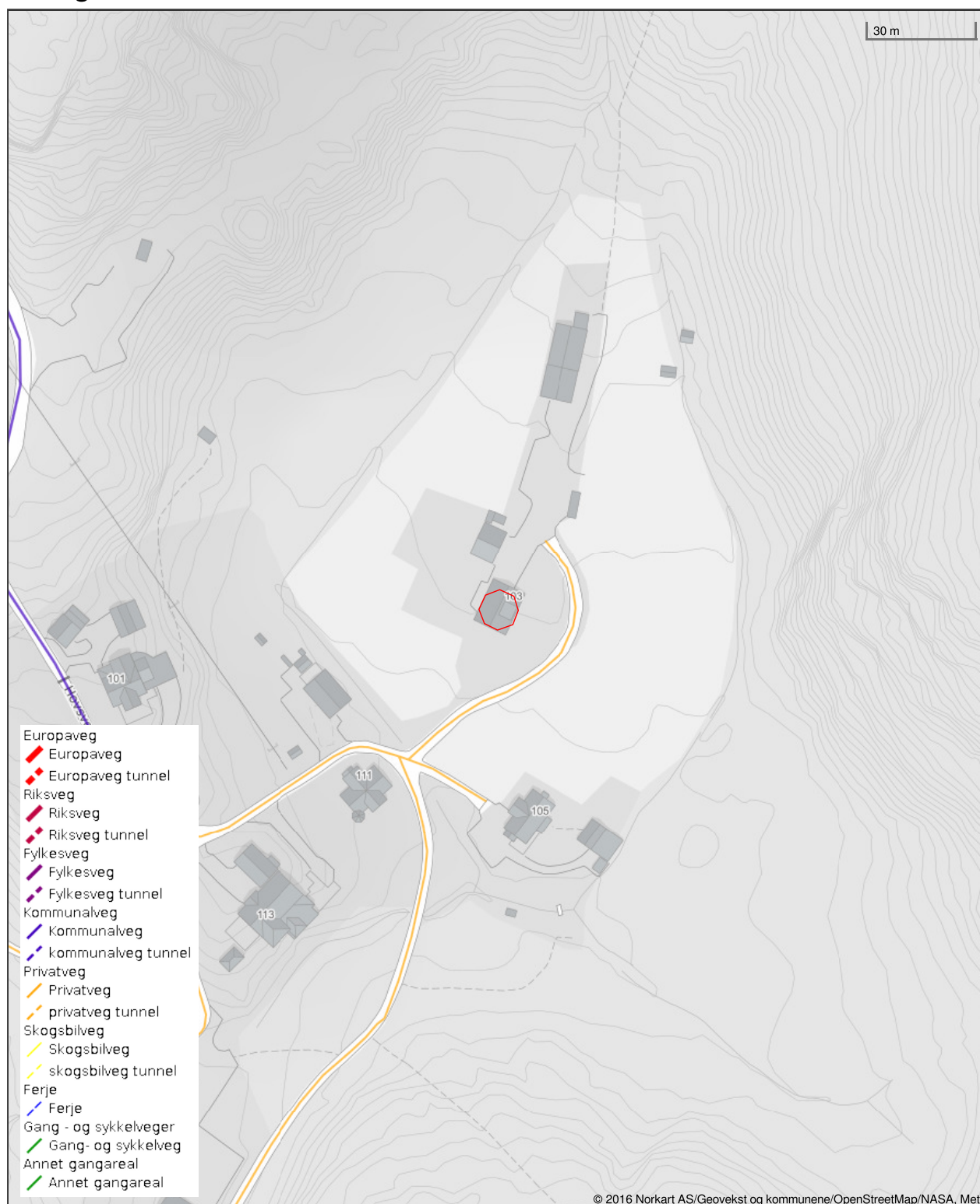
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 175/1/3/



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: 20.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	175	Bruksnr.	1	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
Adresse	Hovsveien 103, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
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	90 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	L178	
Delarealer	Delareal	90 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
Delarealer	Delareal	90 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	



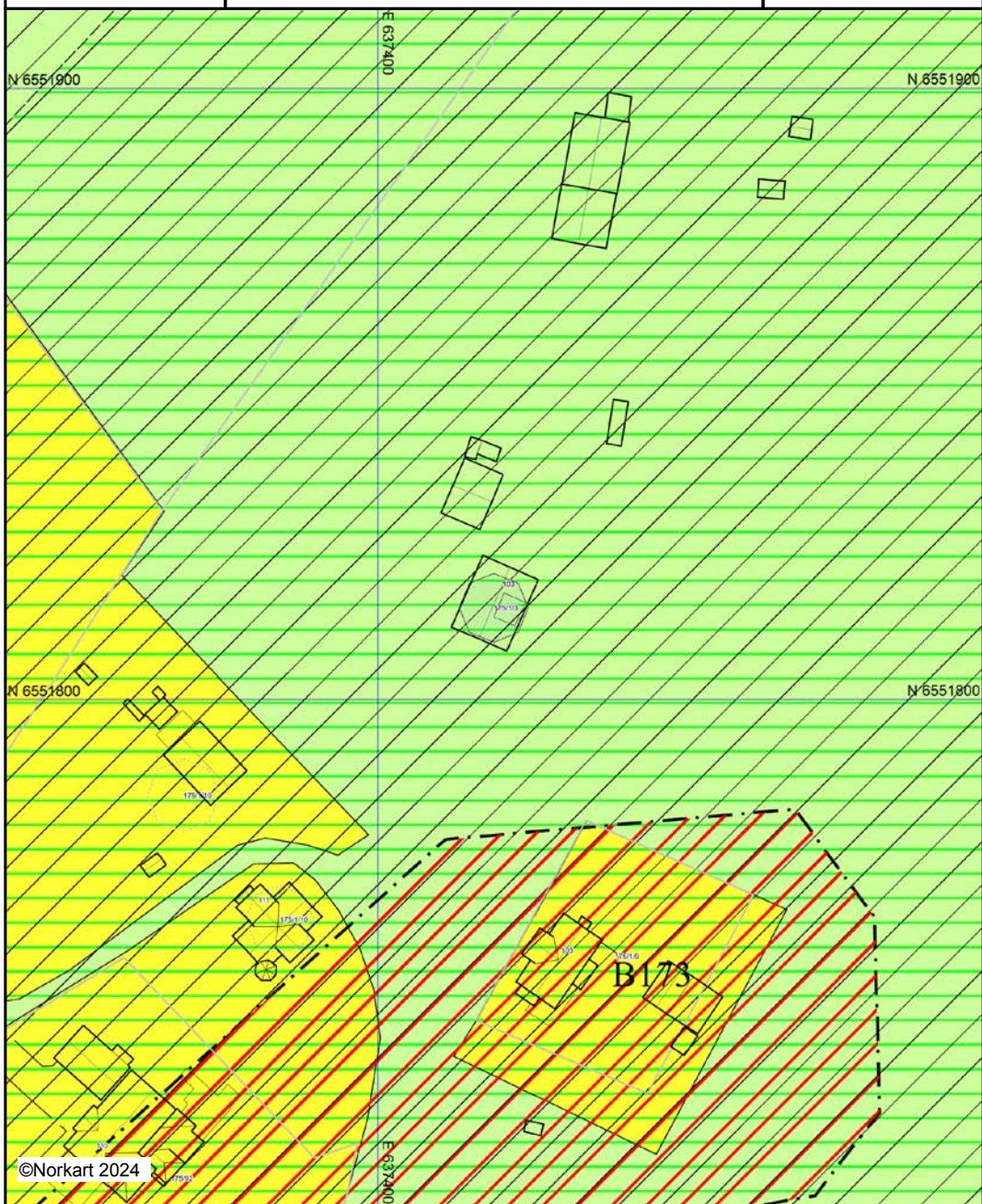
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 175/1/3
Adresse: Hovsveien 103
Utskriftsdato: 20.08.2024
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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>	
	Grense for retningslinjeområde
	Nye retningslinjeområder SOSI 4.0
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Farled - nåværende
	Påskrift områdenavn
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hovsveien 103
1769 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre