

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 3 270 000,-
Omkostn.: Kr 82 990,-
Total ink omk.: Kr 3 352 990,-
Selger: Hans Martin Thomassen
Vang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 159/159 kvm
Tomtstr.: 1003 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1101240129

Påkostet enebolig med moderne og tiltalende standard. Eiet tomt. Carport med el-billader.

Nå kan du sikre deg en innflytningsklar, nyoppusset enebolig på attraktive Østre Lie. Eiet tomt



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 35 |
| Egenerklæring | 80 |
| Nabolagsprofil | 86 |
| Andre vedlegg | 89 |
| Budskjema | 120 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA totalt: 159 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Trapperom, 3 stk uinnredede kjellerrom, vaskerom, trening/hobbyrom og bod.

1. etasje

BRA-i: 80 m² Vindfang, trapperom, gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan

Carport er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til måleregler, denne har et areal på ca 19kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1003 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt i sydvendt skrånende terreng. Lunt og barnevennlig. Tomten er pent opparbeidet med stor plen, blomsterbed og hekkplanter. Gruset gårdsplass og nedkjørsel. Tomten er av eldre dato, og er ikke endelig oppmålt og arealavvik vil kunne forekomme ved oppmåling.

Området er definert som aktsomhetsområde for kvikkleire, samt i gul støysone for støy fra veg. Se vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Sentralt på østre Lie, med kort vei både til buss, nærbutikker, Høgskolen og Remmenparken, samt skoler og turterreng. Det er gangavstand til sentrum, og kort vei med bil ut til E6.

Adkomst

Privat stikkvei fra Idunns vei til eiendommen. Delvis felles innkjøring med nr 7. Delt vedlikeholdsansvar. Se vedlagte tinglyste veirett.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Låby barneskole og Strupe ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i blokker av porebetong som er pusset på utside og innside som senere er kledd på utsiden med utlektet bordkledning. Takkonstruksjon er oppført med prefabrikerte takstoler. Taket er tekket med Decra stålplater. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nye vinduer med 2-lags glass og malte trekarmner i 1.etasje. Kjellervinduer med koblede glassrammer med malte trekarmner. Grunnmuren er i betong.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg. inneholder: Vindfang, entre, 3 soverom, dusj/wc, stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken. Utgang til en gedigen terrasse som vender mot sydvest.

Kjeller: Lagerrom, vaskerom, ved- og matbod. Treningsrom og bod som opprinnelig på tegning er godkjent som integrert garasje.

Loft: Kryploft med lagringsplass.

Carport med el-billader.

Standard

Eiendommen er innvendig nyoppusset i hele 1.etg. i løpet av de siste 2-3årene. Her er det i dag malte, slette vegger i duse og tidsriktige fargevalører. Hvitmalte himlinger.

Nye laminatgulv i grålasert utførelse. Nytt, flislagt bad med dusj og vegghengt toalett, tiltalende innredning med skuffeløsning. Nytt og lekkert kjøkken i grønnlakkert, matt utførelse. Her er det masser av benkeplass, skuffer og lagringsplass. Hvitevarer er også ny og er alle helintegreerte i kjøkkeninnredningen (oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, kjøll og frys). Disse medfølger i salget med garantitid. I kjeller er det innredet et treningsrom (opprinnelig garasje) og arbeidsrom (også garasje på tegning) og ellers vaskerom og gode lagerrom. Terrenget på utsiden av kjellermur skråner jevnt og gir muligheter for større vinduer i kjeller for godkjent rømning etc.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og gir et samlet meget godt inntrykk.

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

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert snøfangere. I følge monterings anvisningen til produkt leverandør Mataka er det ikke nødvendig med snøfangere på plater med granulat (Decra Classic og Metrotile Quartz) ved takfall under 27 grader. Det er en liten skade på takrenne på carport, har kun visuell betydning.

Tiltak

- For å få TG 1 må skade på takrenne utbedres. Det er ikke krav til snøfangere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med blokker av porebetong(Siporex) som er pusset på utside og innside. Boligen er senere kledd på utsiden med utlektet bordkledning. Deler av boligens yttervegger er isolert på innsiden med 5 cm og kledd med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på lekter og dårlig utlufting av fukt på murvegger. Bordkledningen har kort avstand til terreng på østside av boligen, det kan medføre skader på kledningen, den vil tidvis ligge ned i snøen. Innvendig isolering av slike konstruksjoner kan medføre at det oppstår frostskaeder på utside av murveggen, temperaturen på ytre del av veggen senkes med innvendig isolering og frostskaeder kan oppstå fordi at veggen er fuktig på utsiden. Utførelse av innvendig dampspærre og

utvendig lufting bak kledningen er særlig viktig på slike konstruksjoner for å hindre fukttilførsel fra innside og sikre god utlufting på utside.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen og øke avstand til terreng for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte takstoler, dimensjonert for lett tekking.

Det er isolert mot varm side med ca 7 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist andre avvik:

- Det er stedvis lite lufting på rafter og det er ikke laget luftespalte i raftekassen på vestsiden av boligen. Medfører dårlig lufting på kaldloftet og misfarget bordtro. Det er montert lamper i himlingen, dampspærre og isolering over lamper er mangelfull. Det er ikke isolert helt ut på vegg på kaldloftet, medfører kuldebro og varmetap.

Tiltak

- For å lukke avviket må lufting i raftekasser etableres og isolering og dampspærre utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Alle vinduer på 1 etasjen er byttet i 2020 med unntak av 2 stk som er byttet i 2024.

Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmmer. Vinduer i kjeller har koblete glassrammer med malte trekarmmer, disse er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduer i kjeller vurderes å være i fin stand for alder, men isolasjonsevnen er lav sammenlignet med nye vinduer.

Tiltak

- Vinduer i kjeller bør byttes på sikt av hensyn til energibehov.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan på vestsiden og terrasse på østsiden er oppført i 2022, utført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen. Enkelte søylepunkter på vestsiden fremstår som midlertidige, de er ikke fundamentert på betong fundament.

Tiltak

- Løsningen med altan montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på vegg og ut på gulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres. Enkelte søylepunkter bør forsterkes for å unngå sig og skjevheter på konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper,TG2

Trapp fra terreng til altan på vestside og trapp i forbindelse med hovedinngang er utført med impregnerte materialer og er nye i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Høyde på nedre trinn er noe stor på begge trappene.

Tiltak

- For å lukke avviket kan terreng fylles noe opp ved trappene.

Innvendig

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

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Pipe er oppført med teglstein med halvsteins vanger, vedovn montert i stue og sotluke tilgjengelig i vaskekjeller. Tilsyn utført 25.3.2024 Feing utført 28.3.2022

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Pipe er tildekket på 1 side med keramiske fliser, slike piper skal ha fire synlige sider for å kunne oppdage om det oppstår sprekker i pipen. Tildekking med fliser tillates

normalt da fliser vil sprekke om det oppstår sprekker i pipen. Ildfast stein i ovnen har sprekker, ødelagt stein kan skade ovnen. Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under sotluke, medfører økt risiko for brann ved tømning av sot fra pipen.

Tiltak

- Det bør undersøkes med brannforebyggende enhet om tildekking av en side med keramiske fliser vurderes som en godkjent løsning av dem. Ildfast stein bør byttes. Det er ikke krav til ubrennbar plate på gulv under sotluker, kun en anbefaling. Kostnad for bytte av ildfast stein er medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng, TG2

Det er i hovedsak gulvoverflater av betong i etasjen, bod i nordvest hjørne har belegget på gulvet. På vegger er det i hovedsak pussede overflater som er malt i noen rom, panel på vegger i hobbyrom og bod i nordvest hjørne. Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur ved hjørne mot sørvest side i etasjen uten å påvise unormale forhold, målt med pigger i svill 16,7 vektprosent noe som er normalt for slike konstruksjoner. Drenering og fuktsikring av grunnmur er etablert nytt i 2020 med unntak av et lite areal ved carport, det ble også montert isolasjon utvendig på muren under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er kjelleretasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt i vegg mot sør, målt med pigger i svill til 16,7 vektprosent. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Årsak til fuktnivå er trolig kondens på muren over terreng.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bemerkes at innforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon. Fuktnivå vil variere med årstiden, det anbefales å kontrollere dette sen vinter eller vår. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper, TG2

Innvendig trapp er plassbygd og har lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert håndlist på vegg på begge sider langs trappen, dette medfører økt risiko for fallskader. Åpninger mellom trinn er større enn dagens krav, utgjør risiko for fallskader for barn. Trappen er noe slitt og har skader på trinn, kun visuell betydning.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det anbefales å gjøre åpninger mellom trinn mindre, dagens krav er maks 10 cm. Det er behov for overflatebehandling av trappen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er en liten skade på flis på vegg ved toalettet. Kun kosmetisk betydning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet utenfor dusjnisje har fall til sluket på ca 7mm, dusjnisje er nedsenket med ca 13mm og det er godt fall i nisjen som er avskjermet med glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke etablert oppkant under døren på minst 15mm over ferdig gulv. Fliser har noe ujevn høyde enkelte steder.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vanntett oppkant under døren må etableres, dør må demonteres og membran skjøtes på for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket. Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene med membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er i følge bilder fra oppbyggingen av rommet ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør for servant og på vann og avløp til toalett. Det er tettet med silikon rundt

rørene etter befaringen.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er soilsluk i rommet fra byggeåret. Det er ikke noen form for tettesjikt på gulv eller vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sluket har oppnådd forventet levetid. Det er ikke noen form membran eller tettesjikt i rommet, rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

Tiltak

- Om rommet skal benyttes som våtrom må det totalrenoveres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin. Nyere blandebatteri og røranlegg for vann i rommet, øvrig installasjon er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Skyllekar er gammelt men fungerer helt fint.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Rommet har naturlig ventilering via ventil i grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- For å lukke avviket bør det monteres avtrekksvifte og etableres tilluft til rommet, for eksempel spalte under dør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom. Anlegget på vaskerom er i kobber, disse er også nye i 2020.

Vurdering av avvik:

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

- Avløp fra fordelerskap er ikke montert, lekkasjevann føres ikke til sluk. Uheldig løsning når det ikke er tetteskikt i rommet.

Tiltak

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

- Anbefaler å montere et rør som leder vannet til sluk

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør,TG2

Røranlegget over gulv i kjeller er utført med plastrør, montert nytt i 2020. Røranlegget under gulv i kjeller er trolig malmrør utfra det som kommer opp i gulvet, dette er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Alder gjelder rør fra byggeåret. Lufting er ført over tak og isolert helt opp i takhatten.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklime.

Tiltak

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

- Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, ca 200 liter, trolig ca 10 år gammel.

Vurdering av avvik:

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

- Vann fra overtrykks ventil blir ikke ledet til sluk i rommet, rommet har ikke tetteskikt på gulvet.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmuren er i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Grunnmuren av betong og har en del synlige sprekker innvendig, skrå sprekker som indikerer setninger, utvendig er disse sprekke tettet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot vest.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vannledning og avløpsanlegg med ukjent type rør, trolig plastrør. Det foreligger søknad og ferdigattest for omlegging av vann og avløp og utkobling av septiktank i november 2002. Det er ikke opplyst om alle rør utenfor boligen ble byttet da.

Vurdering av avvik:

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

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

- Om deler av vann og avløpsanlegget er fra byggeåret har det oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank, TG2

Det er et stort oljefat inne under trappen til kjeller. ca 250 liter.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
- Tanken er ikke i bruk, den er ikke tømt og rengjort.

Tiltak

- Tanken bør tømmes og fjernes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I carport for 1 bil og i egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21135809

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er montert vedovn i stue. Det er varmekabler i gulv på bad og det er installert luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue.

Det er et oljefat under trapp til kjeller. Denne er ikke tømt og rengjort, den er heller ikke i bruk.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Info strømforbruk

ca. 10200 kWh per år (2023)

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 270 000

Kommunale avgifter

Kr 27 178

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr,

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

Formuesverdi primær

Kr 633 286

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 406 485

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 63, bruksnummer 63 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:

15.02.2022 - Dokumentnr: 177383 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:63 Bnr:5

Gjelder ikke senere fradelte parseller på visse vilkår

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for enebolig datert 10/10-1967.

Det er gitt ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septiktank datert 26.11.2002

Informasjon om lovlighet hentet fra tilstandsrapport:

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

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

- Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold, planløsning på begge etasjer er noe endret, ikke søknads pliktige endringer.

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

Etasjehøyde i kjeller er ca 2,12meter. Vindu i hobbyrom er for lite for rømning og glassareal er mindre enn 10% av gulvareal.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.10.1967.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er privat stikkvei (ca 50m) med tinglyst veirett sammen med nr 7.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G212 Liegrenda med formål bolig. Det er ikke utarbeidet bestemmelser til planen og planbestemmelser for kommuneplanenes arealdel vil være gjeldene.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 270 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

82 990 (Omkostninger totalt)

98 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 352 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 368 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 370 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsføringspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.10.2024





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Idunns vei 5, 1781 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 63, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 13324-1509

Referansenummer: HF1874

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.

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med kjelleretasje som inneholder vaskerom/teknisk rom, gang, bod og hobbyrom. Høyde i kjeller er ca 2,12meter, variere noe. Boligen er oppført i 1967 og har 3 soverom, stue/kjøkken, bad, vindfang og gang på 1 etasjen. Det er oppført en stor altan med adkomst fra terreng og fra stue via balkongdør. Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt og det er utført en del modernisering med blant annet nytt kjøkken, bad, drenering og nye vinduer og ytterdører. Utkobling av septiktank ble utført i 2002, det er ikke opplyst om hele røranlegget utvendig ble byttet da. Det er utført noen endringer på planløsningen i begge etasjer, disse er ikke søknadspliktige endringer. Det er utført fasadeendringer som ikke er byggesøkt, gjelder oppføring av altan på vestsida.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater, tekkingen ble lagt ny i 2020. Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Yttervegger er oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset på utsida og innsida. Boligen er senere kledd på utsida med utlekket bordkledning. Deler av boligens yttervegger er isolert på innsida med 5 cm og kledd med plater. Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte takstoler, dimensjonert for lett tekking. Det er isolert mot varm sida med ca 7 cm. Alle vinduer på 1 etasjen er byttet i 2020 med unntak av 2 stk som er byttet i 2024. Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmar. Vinduer i kjeller har koblede glassrammer med malte trekarmar, disse er trolig fra byggeåret. Ytterdør og balkongdør er montert ny i 2020. Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmar, døren er utstyrt med Yale kodelås. Balkongdør har malt isolert dørblad med 2 lags glass og malte trekarmar. Altan på vestsida og terrasse på østida er oppført i 2022, utført med impregnerte materialer. Trapp fra terreng til altan på vestsida og trapp i forbindelse med hovedinngang er utført med impregnerte materialer og er nye i 2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv på alle rom i 1 etasjen, montert i 2020.

På vegger og himlinger er det malte plater, nye plater på vegger og himlinger i stue, kjøkken og hoved soverom i 2020. Øvrige vegger og himlinger er malt i 2020.

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

Pipe er oppført med teglstein med halvsteins vanger, vedovn montert i stue og sotluke tilgjengelig i vaskekjeller.

Tilsyn utført 25.3.2024

Feiing utført 28.3.2022

Det er i hovedsak gulvoverflater av betong i kjelleretasjen, bod i nordvest hjørne har belegget på gulvet.

På vegger er det i hovedsak pussede overflater som er malt i noen rom, panel på vegger i hobbyrom og bod i nordvest hjørne.

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur ved hjørne mot sørvest sida i etasjen uten å påvise unormale forhold, målt med pigger i svill 16,7 vektprosent noe som er normalt for slike konstruksjoner.

Drenering og fuktsikring av grunnmur er etablert nytt i 2020 med unntak av et lite areal ved carport, det ble også montert isolasjon utvendig på muren under terreng.

Innvendig trapp er plassbygd og har lakkerte overflater.

Innvendige dører på 1 etasjen har malte slette dørblad og malte trekarmar.

Dører i kjeller har dørblad med spon fyllinger og malte trekarmar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Badet er totalrenovert i 2020, gjeldende forskrift 2017.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Gulvet utenfor dusjnise har fall til sluket på ca 7mm, dusjnise er nedsenket med ca 13mm og det er godt fall i nisjen som er avskjermet med glassdører.

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene med membran.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, og skap med speil dører.

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himlingen, tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak/under blande batteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom

Rommet er trolig originalt fra byggeåret. Det finnes ikke noe dokumentasjon på arbeidene med rommet.

Det er malt murpuss på vegger og malt underside av lettbetong plank i himlingen.

Betonggulv uten overflatebehandling, pålagt plast fliser såkalt drenerings gulv. Godt fall til sluket.

Det er soilsluk i rommet fra byggeåret. Det er ikke noen form for tetteskikt på gulv eller vegger.

Rommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Nyere blande batteri og røranlegg for vann i

rommet, øvrig installasjon er trolig fra byggeåret.

Rommet har naturlig ventilering via ventil i grunnmur.

Det ble ikke foretatt hulltaking da alle konstruksjoner i rommet er av mur/betong.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt ved overflate søk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.

Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, kjøleskap, oppvaskmaskin og vannstoppesystem.

Alt nytt i 2020.

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom. Anlegget på vaskerom er i kobber, disse er også nye i 2020.

Avløpsanlegget over gulv i kjeller er utført med plastrør, montert nytt i 2020.

Avløpsanlegget under gulv i kjeller er trolig malmrør utfra det som kommer opp i gulvet, dette er fra byggeåret.

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

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Luft/luft varmpumpe med innedel plassert i stue.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, ca 200 liter, trolig ca 10 år gammel.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A, 7 stk 16A, 3 stk 15A og 1 stk 10A kurser.

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren ble byttet i 2020, muren ble også isolert på utside under terreng.

Grunnmuren er i betong.

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot vest.

Vannledning og avløpsanlegg med ukjent type rør, trolig plastrør. Det foreligger søknad og ferdigattest for omlegging av vann og avløp og utkobling av septiktank i november 2002.

Det er ikke opplyst om alle rør utenfor boligen ble byttet da.

Det er et stort oljefat inne under trappen til kjeller, ca 250 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

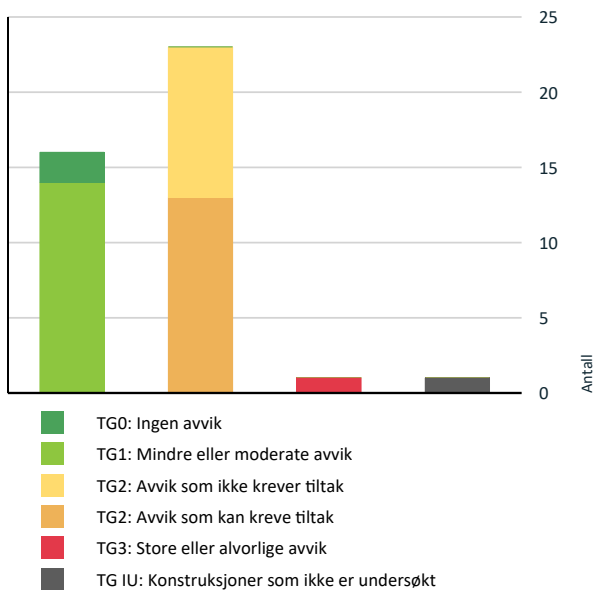
Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold, planløsning på begge etasjer er noe endret, ikke søknads pliktige endringer.

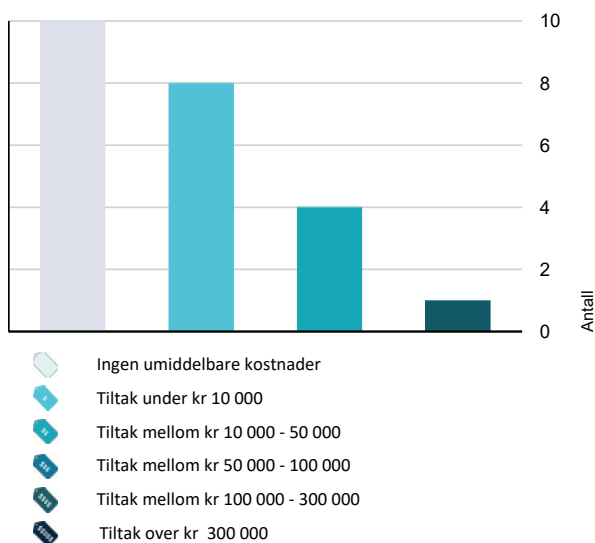
Sammendrag av boligens tilstand

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 og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert areal under trapp i kjeller og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er hensyntatt at vinduer og ytterdører er byttet samt at deler av yttervegger er etterisolert. Det er lagt inn stømforbruk for 2023.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

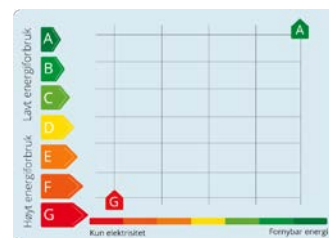
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2024 | Modernisering | Byttet vinduer i nordvegg. |
| 2022 | Modernisering | Hele boligen malt utvendig |
| 2021 | Modernisering | Montert luft/luft varmepumpe. Oppført altan og terrasse. |
| 2020 | Modernisering | Alle vinduer i 1 etasjen byttet med unntak av 2 stk på nordvegg. Ytterdør og balkongdør byttet. Drenering byttet, grunnmuren ble isolert utvendig i forbindelse med dette, isolasjon avsluttet i høyde med terreng. 5 cm etterisolering på innside på stue, kjøkken og hoved soverommet, det ble montert nye gipsplater på vegger og himlinger i forbindelse med dette. Ny taktekkning med Decra inkludert alle tilhørende beslag og takrenner/nedløp. Montert ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Bad totalrenovert. Alt elektrisk anlegg på 1 etasjen er byttet i årene 2020 til 2022. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater, tekkingen ble lagt ny i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Beslag på kant av tak på carport montert etter befaring

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere.

I følge monterings anvisningen til produkt leverandør Matak er det ikke nødvendig med snøfangere på plater med granulat (Decra Classic og Metrotile Quartz) ved takfall under 27 grader.

Det er en liten skade på takrenne på carport, har kun visuell betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG 1 må skade på takrenne utbedres.

Det er ikke krav til snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på takrenne på garasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset på utside og innside.

Boligen er senere kledd på utsiden med utlekket bordkledning.

Deler av boligens yttervegger er isolert på innsiden med 5 cm og kledd med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på lekter og dårlig utlufting av fukt på murvegger.

Bordkledningen har kort avstand til terreng på østside av boligen, det kan medføre skader på kledningen, den vil tidvis ligge ned i snøen.

Innvendig isolering av slike konstruksjoner kan medføre at det oppstår frostskafer på utside av murveggen, temperaturen på ytre del av veggen senkes med innvendig isolering og frostskafer kan oppstå fordi at veggen er fuktig på utsiden. Utførelse av innvendig dampspærre og utvendig lufting bak kledningen er særlig viktig på slike konstruksjoner for å hindre fukttilførsel fra innside og sikre god utlufting på utside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen og øke avstand til terreng for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ikke lufting i nedkant på vegg



Kort avstand til terreng

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte takstoler, dimensjonert for lett tekking. Det er isolert mot varm side med ca 7 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis lite lufting på rafter og det er ikke laget luftespalte i raftekassen på vestsiden av boligen. Medfører dårlig lufting på kaldloftet og misfarget bordtro.

Det er montert lamper i himlingen, dampspærre og isolering over lamper er mangelfull. Det er ikke isolert helt ut på vegg på kaldloftet, medfører kuldebro og varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må lufting i raftekasser etableres og isolering og dampspærre utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Misfarget bordtro



Misfarget bordtro, lite lufting på raft



Lamper i himlingen



Ikke isolert på topp av murvegg

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Alle vinduer på 1 etasjen er byttet i 2020 med unntak av 2 stk som er byttet i 2024. Vinduene har 2 lags glass og malte trekarmner. Vinduer i kjeller har koblede glassrammer med malte trekarmner, disse er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer i kjeller vurderes å være i fin stand for alder, men isolasjonsevnen er lav sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer i kjeller bør byttes på sikt av hensyn til energibehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør er montert ny i 2020. Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmner, døren er utstyrt med Yale kodelås. Balkongdør har malt isolert dørblad med 2 lags glass og malte trekarmner.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på vestsida og terrasse på østside er oppført i 2022, utført med impregnerte materialer.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen. Enkelte søylepunkter på vestsida fremstår som midlertidige, de er ikke fundamentert på betong fundament.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen med altan montert på utsida av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på vegg og ut på gulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres. Enkelte søylepunkter bør forsterkes for å unngå sig og skjevheter på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra terreng til altan på vestsida og trapp i forbindelse med hovedinngang er utført med impregnerte materialer og er nye i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høyde på nedre trinn er noe stor på begge trappene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket kan terreng fylles noe opp ved trappene.



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv på alle rom i 1 etasje, montert i 2020.

På vegger og himlinger er det malte plater, nye plater på vegger og himlinger i stue, kjøkken og hoved soverom i 2020. Øvrige vegger og himlinger er malt i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med lettbetong plank.

1 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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein med halvsteins vanger, vedovn montert i stue og sotluke tilgjengelig i vaskekjeller.

Tilsyn utført 25.3.2024

Feiing utført 28.3.2022

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Pipe er tildekket på 1 side med keramiske fliser, slike piper skal ha fire synlige sider for å kunne oppdage om det oppstår sprekker i pipen. Tildekking med fliser tillates normalt da fliser vil sprekke om det oppstår sprekker i pipen.

Ildfast stein i ovnen har sprekker, ødelagt stein kan skade ovnen.

Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under sotluke, medfører økt risiko for brann ved tømning av sot fra pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes med brannforebyggende enhet om tildekking av en side med keramiske fliser vurderes som en godkjent løsning av dem.

Ildfast stein bør byttes.

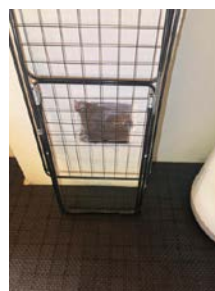
Det er ikke krav til ubrennbar plate på gulv under sotluker, kun en anbefaling.

Kostnad for bytte av ildfast stein er medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i ildfast stein



Sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er i hovedsak gulvoverflater av betong i etasjen, bod i nordvest hjørne har belegg på gulvet.

På vegger er det i hovedsak pussede overflater som er malt i noen rom, panel på vegger i hobbyrom og bod i nordvest hjørne.

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur ved hjørne mot sørvest side i etasjen uten å påvise unormale forhold, målt med pigger i svill 16,7 vektprosent noe som er normalt for slike konstruksjoner.

Drenering og fuktsikring av grunnmur er etablert nytt i 2020 med unntak av et lite areal ved carport, det ble også montert isolasjon utvendig på muren under terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er kjelleretasje med vegger delvis under terreng.

Hulltaking tatt i vegg mot sør, målt med pigger i svill til 16,7 vektprosent.

Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Årsak til fuktnivå er trolig kondens på muren over terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at innforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon.

Fuktnivå vil variere med årstiden, det anbefales å kontrollere dette sen vinter eller vår.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hjørne mot sørvest



Hjørne mot sørøst

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er plassbygd og har lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndlist på vegg på begge sider langs trappen, dette medfører økt risiko for fallskader.

Åpninger mellom trinn er større enn dagens krav, utgjør risiko for fallskader for barn.

Trappen er noe slitt og har skader på trinn, kun visuell betydning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjøre åpninger mellom trinn mindre, dagens krav er maks 10 cm.

Det er behov for overflatebehandling av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skader på trinn



📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører på 1 etasje har malte slette dørblad og malte trekarmner. Dører i kjeller har dørblad med spon fyllinger og malte trekarmner. Normal bruks slitasje på karmner og dørblad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er totalrenovert i 2020, gjeldende forskrift 2017.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en liten skade på flis på vegg ved toalettet. Kun kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler.

Gulvet utenfor dusjnische har fall til sluket på ca 7mm, dusjnische er nedsenket med ca13mm og det er godt fall i nisjen som er avskjermet med glassdører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert oppkant under døren på minst 15mm over ferdig gulv.

Fliser har noe ujevn høyde enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

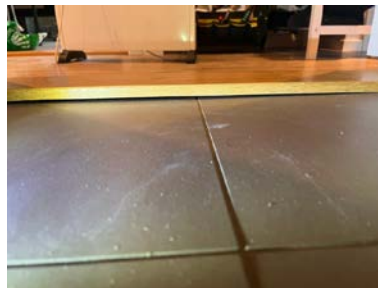
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vanntett oppkant under døren må etableres, dør må demonteres og membran skjøtes på for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke oppkant under dør



Ujevn overflate på fliser



Nedsenket dusjnische

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene med membran.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er i følge bilder fra oppbyggingen av rommet ikke benyttet mansjett rundt avløpsrør for servant og på vann og avløp til toalett.

Det er tettet med silikon rundt rørene etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløp til servant



Vann og avløp til toalett



Tettet rundt vann og avløp på toalett etter befarings

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, og skap med speil dører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vannnett kasse i vegg for vannsisterne toalett



Drensåpning under toalett

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i himlingen, tilluft under dør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

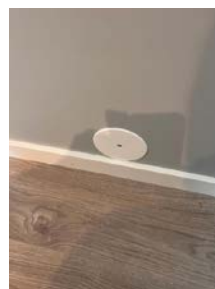
1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak/under blandebatteri til dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Rommet er trolig originalt fra byggeåret. Det finnes ikke noe dokumentasjon på arbeidene med rommet.

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt murpuss på vegger og malt underside av lettbetong plank i himlingen.

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Betonggulv uten overflatebehandling, pålagt plast fliser såkalt drenerings gulv. Godt fall til sluket.

KJELLER > VASKEROM

🕒 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk i rommet fra byggeåret. Det er ikke noen form for tettesjikt på gulv eller vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket har oppnådd forventet levetid.

Det er ikke noen form membran eller tettesjikt i rommet, rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om rommet skal benyttes som våtrom må det totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.
Nyere blandebatteri og røranlegg for vann i rommet, øvrig installasjon er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyllekar er gammelt men fungerer helt fint.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via ventil i grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket bør det monteres avtrekksvifte og etableres tilluft til rommet, for eksempel spalte under dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det ble ikke foretatt hulltaking da alle konstruksjoner i rommet er av mur/betong.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt ved overflate søk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

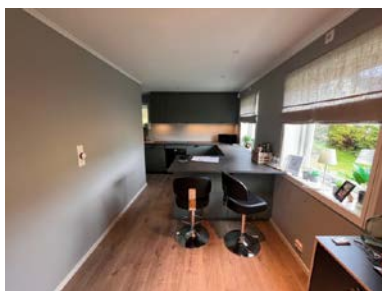
1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.
Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, kjøleskap, oppvaskmaskin og vannstoppesystem.
Alt nytt i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom.
Anlegget på vaskerom er i kobber, disse er også nye i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avløp fra fordelerskap er ikke montert, lekkasjevann føres ikke til sluk. Uheldig løsning når det ikke er tettesikkert i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å montere et rør som leder vannet til sluk

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran



Kursoversikt



Merkede rørkurser



Avløp fra fordelerskap er ikke montert.

TG 2 Avløpsrør

Røranlegget over gulv i kjeller er utført med plastrør, montert nytt i 2020.

Røranlegget under gulv i kjeller er trolig malmrør utfra det som kommer opp i gulvet, dette er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder rør fra byggeåret.

Lufting er ført over tak og isolert helt opp i takhatten.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon kan gi 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: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert i stue.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, ca 200 liter, trolig ca 10 år gammel.

Vurdering av avvik:

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

Vann fra overtrykks ventil blir ikke ledet til sluk i rommet, rommet har ikke tetteskikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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. Anlegget har 56A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 2 stk 25A, 1 stk 20A, 7 stk 16A, 3 stk 15A og 1 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.

1967 Siste arbeider på anlegget ble utført 7.10.22

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

Ja

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

Ja Det er fremvist samsvarserklæringer på lader til elbil, datert 19.10.22

Montering av varmepumpe, datert 5.3.21

Renovering av bad, stue, kjøkken og soverom, nytt anlegg i disse rommene, datert 8.4.22

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 3.2.22 feil på anlegget er bekreftet utbedret.

Anlegget ble kontrollert av Bravida den 26.4.22 den kontrollen var det nyinstallasjonen i stue, kjøkken, bad og soverom, hele anlegget kontrollert i følge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

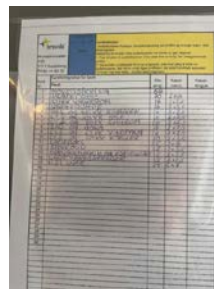
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Hele anlegget er kontrollert av Bravida Norge avd Fredrikstad 26.4.22



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren ble byttet i 2020, muren ble også isolert på utside under terreng.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren av betong og har en del synlige sprekker innvendig, skrå sprekker som indikerer setninger, utvendig er disse sprekkenes tettet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk som er tettet på innside.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot vest.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

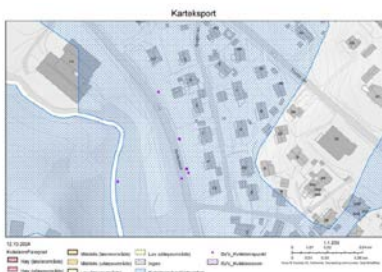
Eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning og avløpsanlegg med ukjent type rør, trolig plastrør. Det foreligger søknad og ferdigattest for omlegging av vann og avløp og utkobling av septiktank i november 2002.

Det er ikke opplyst om alle rør utenfor boligen ble byttet da.

Vurdering av avvik:

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

Om deler av vann og avløpsanlegget er fra byggeåret har det oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig stoppekran

TG 2 Oljetank

Det er et stort oljefat inne under trappen til kjeller. ca 250 liter.

Vurdering av avvik:

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

Tanken er ikke i bruk, den er ikke tømt og rengjort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken bør tømmes og fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 4 150 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 400 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 750 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 750 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

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

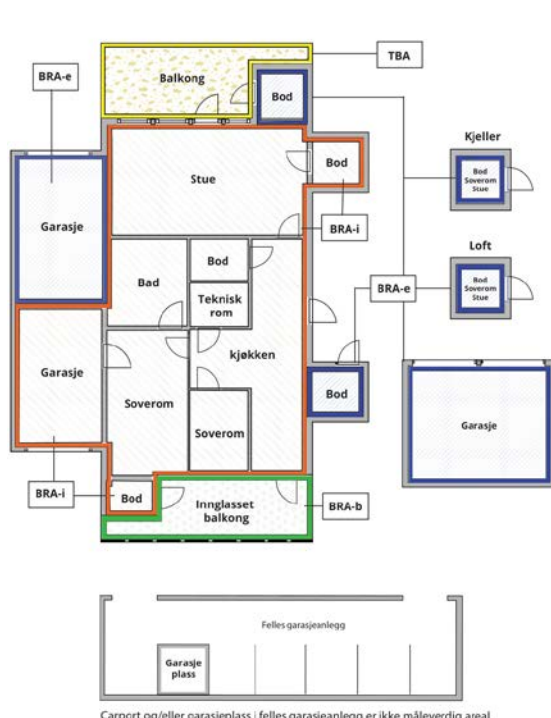
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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, skjehveter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 Etasje | 80 | | | 80 | 51 |
| Kjeller | 79 | | | 79 | |
| SUM | 159 | | | | 51 |
| SUM BRA | 159 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Vindfang , Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken | | |
| Kjeller | Trapperom , Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Vaskerom , Hobbyrom, Bod | | |

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Carport er ikke medtatt i arealberegningen i henhold til målregler, denne har et areal på ca 19m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold, planløsning på begge etasjer er noe endret, ikke søknads pliktige endringer.

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 kjeller er ca 2,12meter.

Vindu i hobbyrom er for lite for rømning og glassareal er mindre enn 10% av gulvareal.

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 | 115 | 44 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 30.9.2024 | Geir Arne Brattli | Takstingeniør |
| | Hans Martin Thomassen Vang | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|-------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 63 | 63 | | 0 | 1003 m ² | MÅLEBREV (Ambita) | Eiet |

Adresse

Idunns vei 5

Hjemmelshaver

Vang Hans Martin Thomassen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode solforhold og kort gangavstand til Låby skole, butikk og buss. Fine turområder og gangavstand til høyskolen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-212 Liegrenda, gjeldende fra 28.10.1982. Formål i planen er boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023.

Om tomten

Tomten ligger i terreng som skrår mot vest, tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning og det er etablert gruset parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

| | | |
|---------------------|-----------|--|
| Skattetakst | År | |
| 1 273 100 | 2024 | |
| Formuesverdi | År | Kommentar |
| 812 163 | 2023 | Beregnet i skatteetatens boligkalkulator |

Siste hjemmelsovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 2 150 000 | 2020 |

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 | 06.10.2024 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Matrikkel rapport | 30.09.2024 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Reguleringsplaner | 28.10.1982 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Ferdigattest bolig | 10.10.1967 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Brannforebyggende enhet | | Siste tilsyn utført 25.3.2024 Siste feiing utført 28.3.2022 | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Grunn og lednings kart | 30.09.2024 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Tegninger | 02.05.1963 | Tegning av tilbygget carport er datert 27.9.1984 | Gjennomgått | 5 | Nei |
| NVE | 12.10.2024 | | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Energiattest | 12.10.2024 | | Gjennomgått | 7 | Ja |
| Ferdigmelding VA | 03.10.1967 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Ferdigattest omlegging vann og avløp | 26.11.2002 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/>

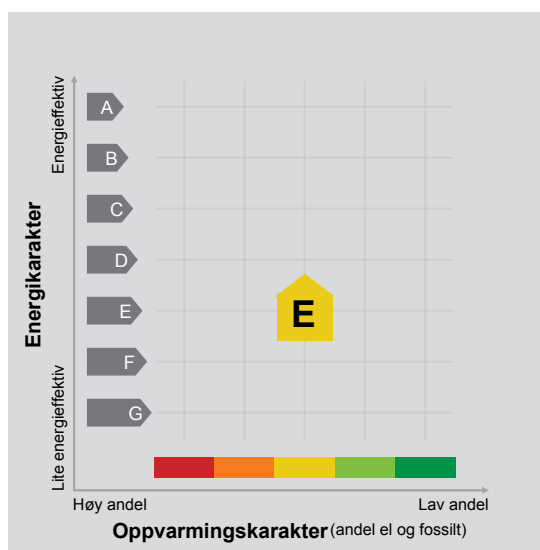
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF1874>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Idunns vei 5 |
| Postnummer | 1781 |
| Sted | HALDEN |
| Kommunenavn | Halden |
| Gårdsnummer | 63 |
| Bruksnummer | 63 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 145039878 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-37914 |
| Dato | 12.10.2024 |



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

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

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

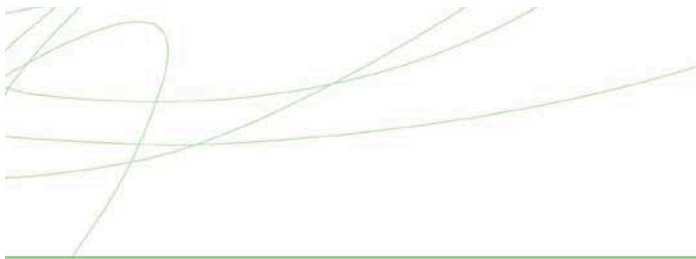
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 10 182 kWh pr. år

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

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 10 182 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens 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)

- Termografering og tetthetsprøving

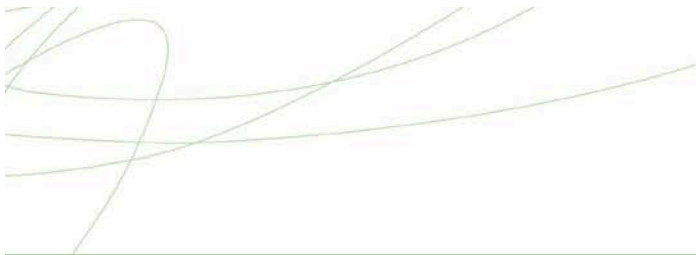
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1967
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 159.5
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Halden | |
| Oppdragsnr. | |
| 1101240129 | |
| Selger 1 navn | |
| Hans Martin Thomassen Vang | |
| Gateadresse | |
| Idunns vei 5 | |
| Poststed | Postnr |
| HALDEN | 1781 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 5 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Fremtind |
| Polise/avtalenr. | 21135809 |

Document reference: 1101240129

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HMTV

1

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Totalrenovert bad med wc og dusj. |
| Arbeid utført av | Flis og Malerservice AS |

Filer

[20201109_153648.jpg](#) [20201109_153652.jpg](#) [20201109_153655.jpg](#) [20201109_153700.jpg](#)
[20201109_153705.jpg](#) [20201109_153708.jpg](#) [20201109_153711.jpg](#) [20201109_153714.jpg](#)
[20201109_153720.jpg](#) [20201109_153727.jpg](#) [20201109_153729.jpg](#) [IMG_20201023_110327.jpg](#)
[IMG_20201023_110344.jpg](#) [IMG_20201023_110355.jpg](#) [Fallskisse.pdf](#) [FDV fugemasser.pdf](#) [FDV membra.pdf](#)
[Kvalitets sikring.pdf](#) [Rutiner for kvalitetssikring.pdf](#) [Sjekkliste.pdf](#) [teknisk-godkjenning-2402g-mapegum-wps.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Både membran og sluk er fornyet, arbeid utført av Flis og Malerservice AS |
|-------------|---|

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 | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Nytt rørnett på vann og avløp |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse | Sprekk i en av steinene i peisovnen |
|-------------|-------------------------------------|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Bravida Norge har utført: Byttet sikringskap, byttet ut kabling i hele 1 etg i 2020 Montert elbillader i 2023 Riis elektro har utført: Varmepumpe i 2021 |
| Arbeid utført av | Bravida Norge AS, Riis Elektro |

Filer

[Sjekkliste - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12 \[Risikovurdering og sluttkontroll\].pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 62232281302 \[Levering og montering av Easee ladeboks for servicebil Hans Martin Vang koststed 9312. Internfaktureres etter avtale\].pdf](#)

[Sjekkliste - varmekabel bad 1.etg \[Nexans varmekabler\].pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12 \[Risikovurdering og sluttkontroll mindre jobber\].pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 62232280396 \[Utbedring av el rapport i Idunns vei 5 \(Ny adresse\)\].pdf](#)

[1Sluttkontroll_Varmepumpe.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Elvia hadde rutinekontroll i 2022 og Bravida rettet avvikene samme år

Filer

[Sjekkliste - varmekabel bad 1.etg \[Nexans varmekabler\].pdf](#)

[Sjekkliste - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12 \[Risikovurdering og sluttkontroll mindre jobber\].pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 62232280396 \[Utbedring av el rapport i Idunns vei 5 \(Ny adresse\)\].pdf](#)

[Forhåndsvarsel om vedtak.pdf](#)

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

1 elbil-lader i Carport, og 1 elbil-lader på husvegg v/inngangsdør

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

-Tak, takrenner, nedløp, pipe-og luftehatt er byttet i 2020 -Terrasse bygget i 2021 -Platting bygget i 2022 -Alle vinduer byttet i 1 etg i 2020/2024

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

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

Nei Ja

Document reference: 1101240129

Tilleggs kommentar

-Nytt kjøkken fra Ikea i 2020 -Reonvert og pusset opp tak, gulv og vegger i stue, kjøkken soverom, gang og vindfang -Ny drenering og utvendig isolering med Isodren-plater i 2020 utført av K.A Belsby Graving og Transport

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: 1101240129

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------------------|--|----------------------------|---|
| Hans Martin Thomassen Vang | b1b3e279e7861644e148225 04624aa68c5a01678 | 06.10.2024 16:49:48 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1101240129

- 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>

Nabolagsprofil

Idunns vei 5 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Odde bro 5 min
Linje 34, 630, 633 0.4 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 11 min
278 elever, 14 klasser 0.9 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 4 min
407 elever, 20 klasser 2.5 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min
241 elever, 15 klasser 2.8 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min
412 elever, 18 klasser 1.9 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min
362 elever, 15 klasser 2.4 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min
1200 elever, 61 klasser 3 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5 km

Ladepunkt for el-bil

Låby Skole Halden 9 min

Høgskolen i Østfold nr. 2 12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

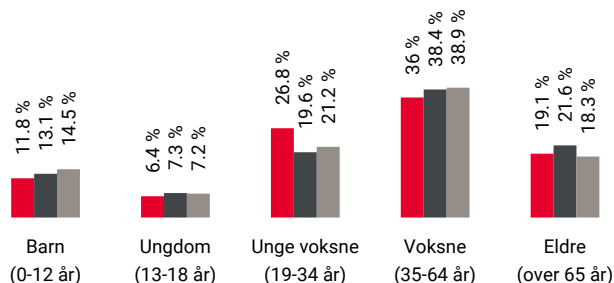
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 9 min
30 barn 0.6 km

Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 11 min
33 barn 0.8 km

Karrestad barnehage (1-5 år) 18 min
45 barn 1.3 km

Dagligvare

Spar Halden 3 min

Coop Prix Østre Lie 7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



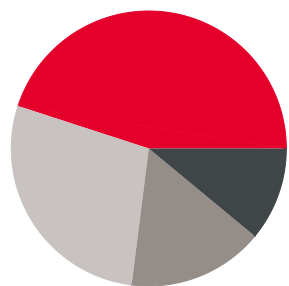
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

| | | |
|------------------------------|--------|---|
| ⚽ Låby skole | 9 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km | |
| ⚽ Høyskolen i Østfold | 13 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, fotball | 1 km | |
| 🚴 Spenst Halden avd. Brødløs | 25 min | 🚶 |
| 🚴 Nivå Trening | 4 min | 🚗 |

Boligmasse



- 45% enebolig
- 11% rekkehus
- 16% blokk
- 28% annet

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

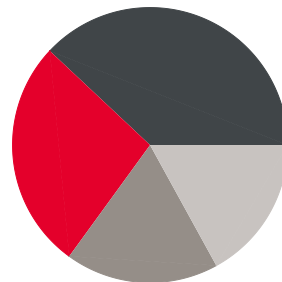
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------------|--------|---|
| 📍 Tista Senter | 4 min | 🚗 |
| 📍 Apotek 1 Brødløs Halden | 23 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

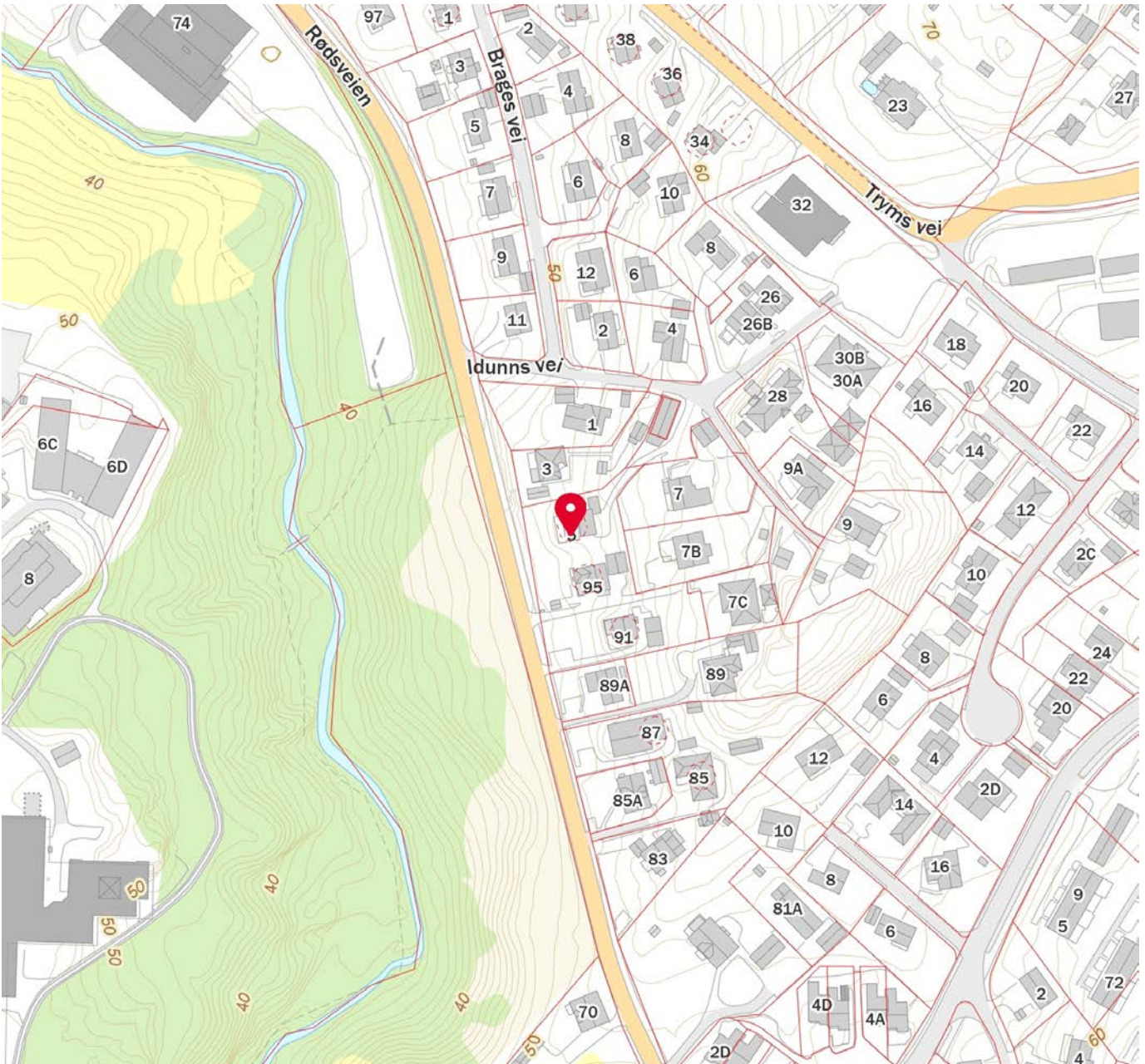
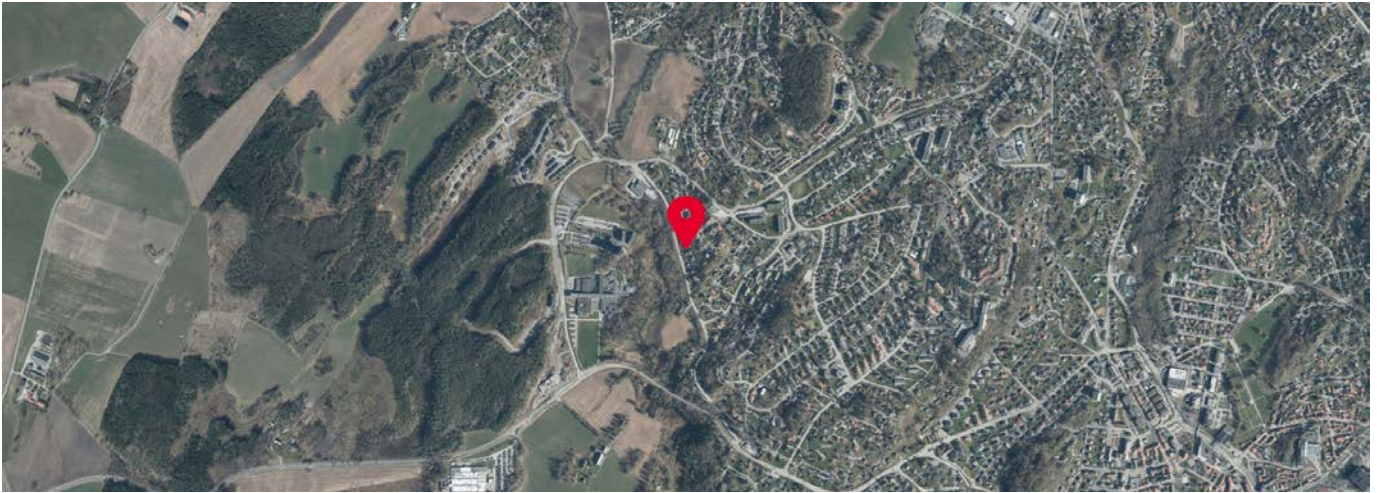



0% 53%

- Låby/Remmen
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 3. oktober 2024 10:34
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Idunns vei 5 (1101240129) (gjelder saksnummer 5424051)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Idunns vei 5, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Hans Martin Thomassen Vang
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 03.02.2022

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

30. september 2024 kl. 12:55 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk!

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNFF

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: 30.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 63 | Bruksnr. | 63 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Idunns vei 5, 1781 HALDEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 8 220,00 kr |
| Eiendomsskatt | 3 586,15 kr |
| Feiing | 612,52 kr |
| Renovasjon | 4 385,24 kr |
| Vann | 5 084,00 kr |
| Sum | 21 887,91 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------------|--------------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Eiendomsskatt-bolig | 1273100 prom | 3,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 819,00 kr | 2 864,25 kr |
| Avfallsgebyr volumdel | 1 Beh. | 2 280,31 kr | 1/1 | 0 % | 2 280,31 kr | 1 710,23 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 1 stk | 2 104,91 kr | 1/1 | 0 % | 2 104,91 kr | 1 578,70 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 1 stk | 612,50 kr | 1/1 | 0 % | 612,50 kr | 0,00 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 1 stk | 490,00 kr | 1/1 | 0 % | 490,00 kr | 366,59 kr |
| Vanngebyr | 160 m3 | 29,18 kr | 1/1 | 0 % | 4 668,00 kr | 3 501,00 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 1 stk | 3 150,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 150,00 kr | 2 362,50 kr |
| Avløpsgebyr | 160 m3 | 47,52 kr | 1/1 | 0 % | 7 603,00 kr | 5 702,27 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-------------------------|----------|-------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Årsgebyr fastledd avløp | 1 stk | 2 450,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 450,00 kr | 1 837,47 kr |
| | | | | Sum | 27 177,72 kr | 19 923,01 kr |

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 30.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 63 | Bruksnr. | 63 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruksenhetld | 237856069 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 145039878 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Idunns vei 5, 1781 HALDEN |

Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange | Pulver | Skum | Annet |
| 3 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 |

Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|-------------|---------|-----------|---------------|
| 1/etg. stue | Peisovn | Dovre AS | Dovre Peisovn |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 25.03.2024 | Tilsyn | 28.03.2022 | Feiing |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 237856069

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 30.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 63 | Bruksnr. | 63 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Idunns vei 5, 1781 HALDEN | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 63/63
Adresse: Idunns vei 5
Dato: 30.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

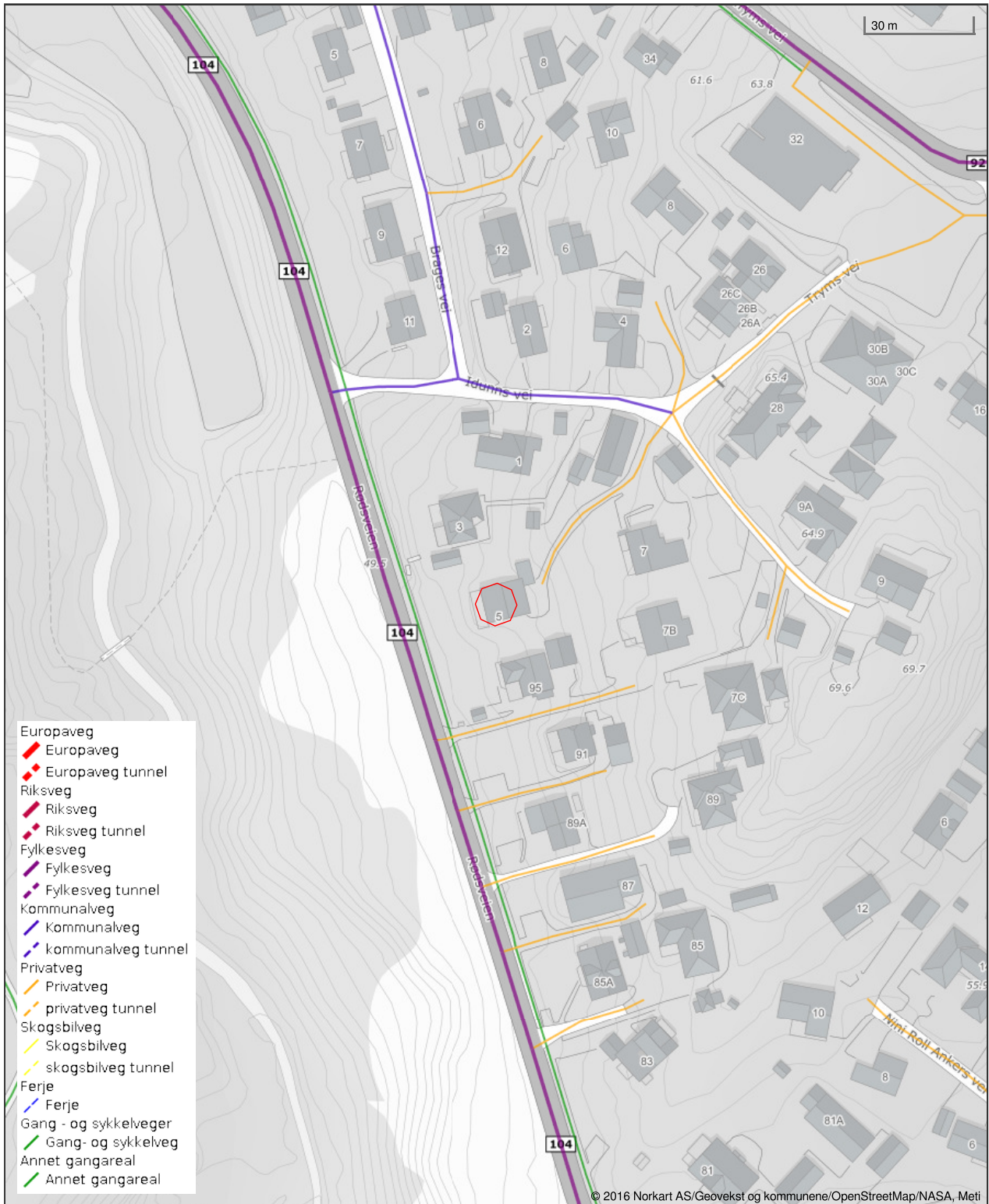
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 63/63//



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: 30.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 63 | Bruksnr. | 63 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Idunns vei 5, 1781 HALDEN | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | G-KPLAN |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035. |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 16.02.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 100 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA30</p> |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-------------|-----------|
| Id | G-212 |
| Navn | Liegrenda |

| | |
|-----------------------|---|
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 28.10.1982 |
| Delarealer | Delareal 100 m ² Formål Boliger |



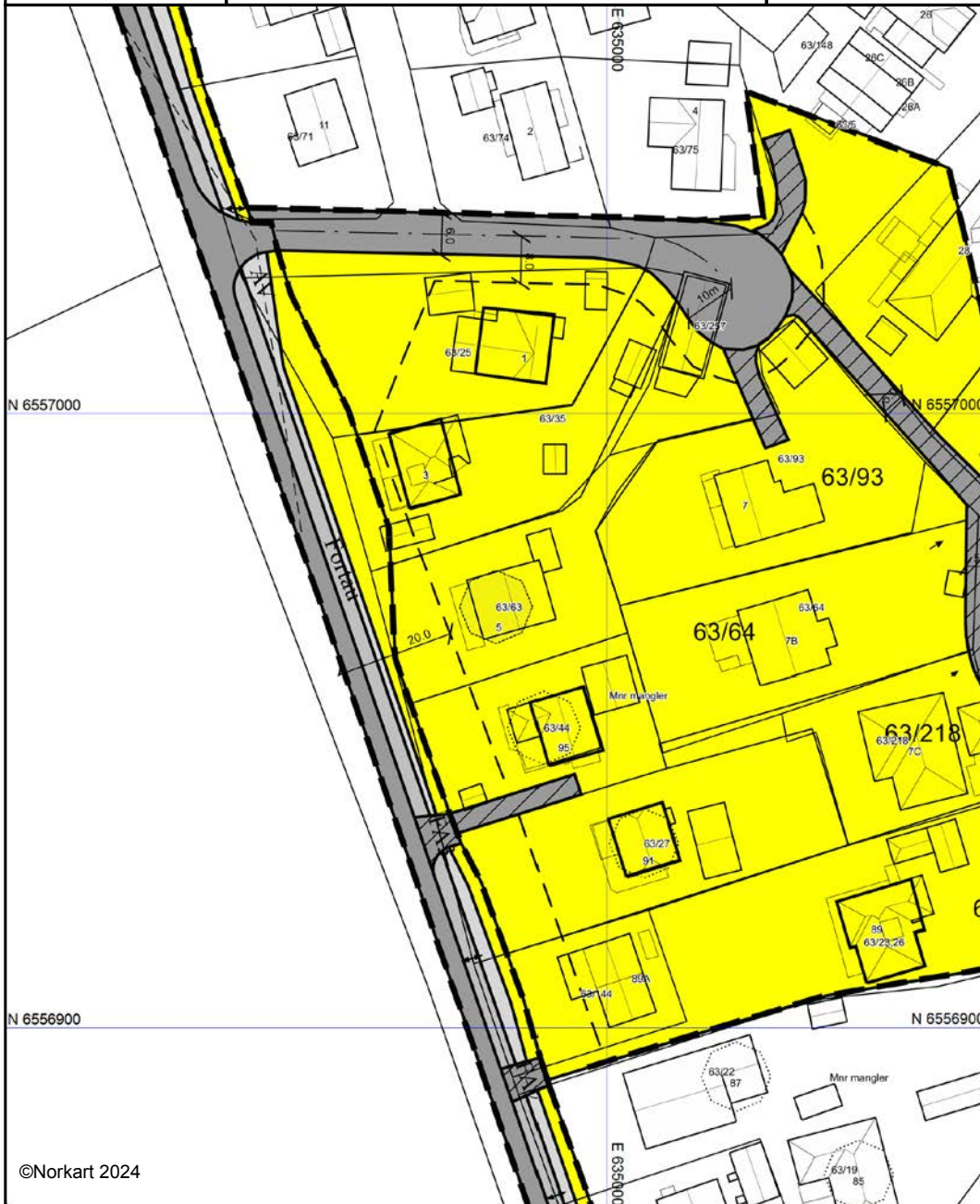
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/63
Adresse: Idunns vei 5
Utskriftsdato: 30.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | VÅRTUN | Beregnet areal | 100 |
| Etablert dato | 04.01.1965 | Historisk oppgitt areal | 1003 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.05 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | Fiktive grenser | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2024 01.01.2024 | | Tinglyst 01.01.2024 | 63/63 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 63/63 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype | 24.05.2016 24.05.2016 | | | 0101-Mnrmangler, 63/63 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype | 24.05.2016 24.05.2016 | | | 0101-Mnrmangler, 63/63 |
| Skylddeling Skylddeling | 04.01.1965 | | | 63/5 (-1003), 63/63 (1003) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|----------------------|
| Eiendomsteig | 6556968.52 | 634981.89 | | Ja | 100 | Fiktive grenser (FG) |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|
| VANG HANS M THOMASSEN F121294***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Idunns vei 5 1781 1781 HALDEN | Bosatt (B) |

Avtale/Vedtak om grunnerverv

| Ført dato | Referanse | Tilknyttede eiendommer |
|------------|------------|----------------------------|
| 11.11.2010 | Jnr.233/10 | 63/19, 63/25, 63/63, 63/77 |

Adresse

Vegadresse: Idunns vei 5

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-------------|-----------|---------------|
| Poststed | 1781 HALDEN | Kirkesogn | 02020702 Berg |
| Grunnkrets | 107 Remmen | Tettsted | 1 Halden |
| Valgkrets | 3 Låby | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------|
| 1 | 145039878 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |

1: Bygning 145039878: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 11.05.2006 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Idunns vei 5 | H0101 | 63/63 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

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

Eiendomskart for eiendom 3101 - 63/63//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| Areal | 100,00 m ² | Arealmerknad | Fiktive grenser | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6556968,52 | Øst | 634981,89 | |
| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6556968,52 | 634987,84 | 9999 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | (Punkt) | |



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 63/63
Adresse: Idunns vei 5
Dato: 30.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|---|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-63/63, Idunns vei 5, 1781 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire | 23.09.2024 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 23.09.2024 | Vær oppmerksom |
| Støysoner | 23.09.2024 | 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.

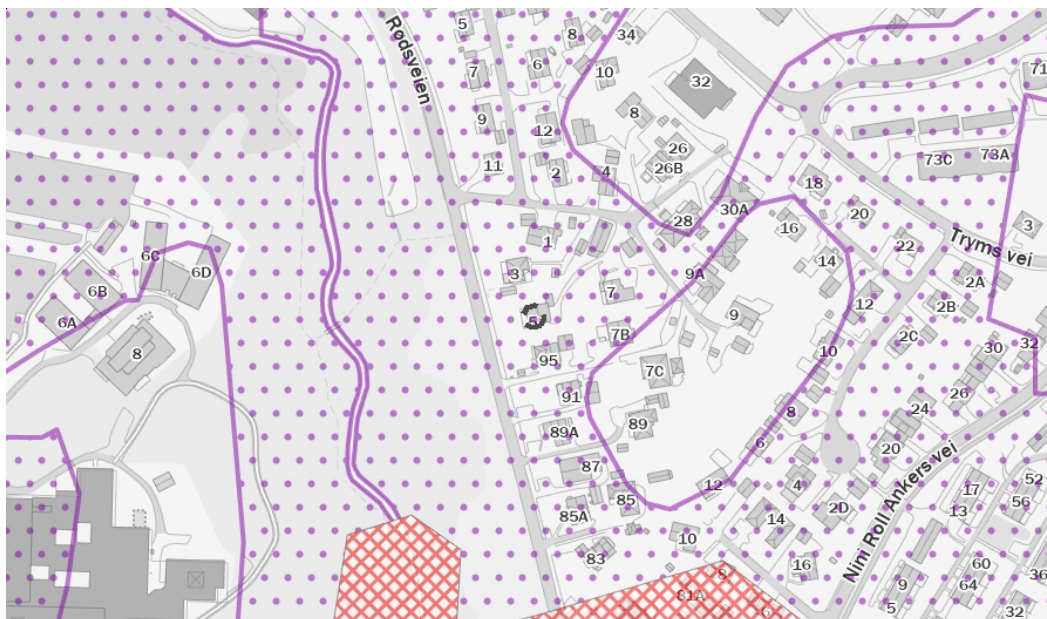
| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 11.03.2024 | Ikke funnet | 0.83 km |
| Aktsomhetsområder for snø- og steinskred | 07.06.2021 | Ikke funnet | 169.8 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 29.01.2024 | Ikke funnet | 1.1 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 11.03.2024 | Ikke funnet | 1.1 km |
| Flomfaresoner | 23.09.2024 | Ikke funnet | 0.1 km |
| Forurenset grunn | 23.09.2024 | Ikke funnet | 0.16 km |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 23.09.2024 | Ikke funnet | 0.02 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 23.09.2024 | Ikke funnet | 0.37 km |
| Skredfaresoner | 23.09.2024 | Ikke funnet | 129.3 km |
| Stormflo | 04.07.2024 | Ikke funnet | 1.2 km |

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






Kvikkleire

Sist sjekket: 23.09.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

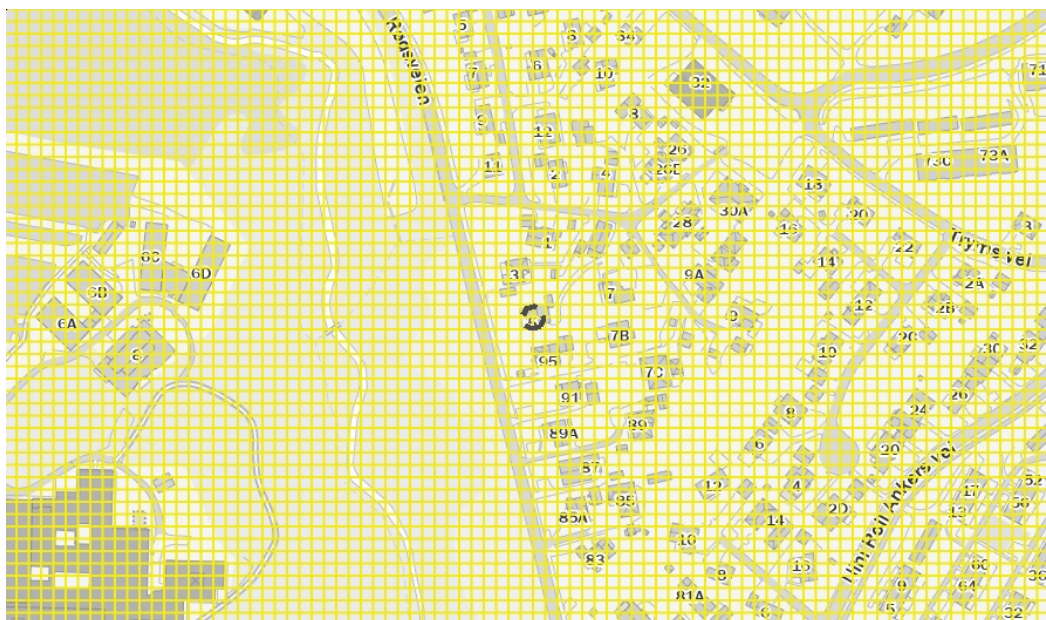
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.09.2024

| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



Tegnforklaring

| | | | | | | | |
|---|-------------------|---|---------------------------|---|---------------|---|----------------------|
|  | Usikker aktsomhet |  | Middels til lav aktsomhet |  | Høy aktsomhet |  | Særlig høy aktsomhet |
|---|-------------------|---|---------------------------|---|---------------|---|----------------------|

Beskrivelse

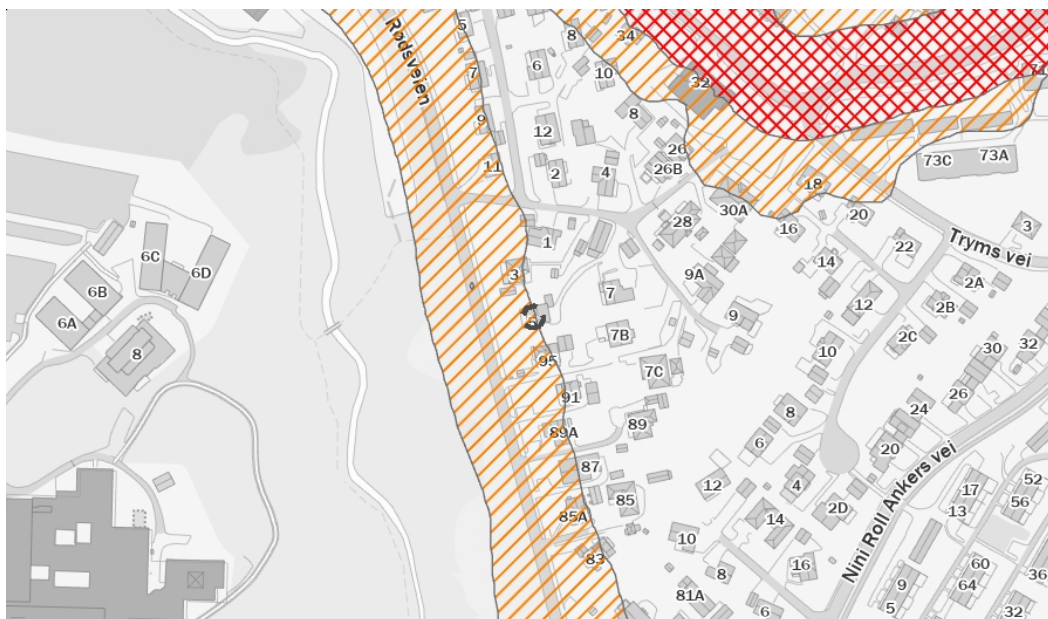
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 23.09.2024

| | | | |
|--------------------|-------|--------------|--------------|
| Støy fra veg | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr. Stein Lie
Lie.Berg l.p.
Halden.

| | |
|-----------------------------|---------|
| Journalnr. | 124/65 |
| Dato, avsluttende synsforr. | 30/9-67 |

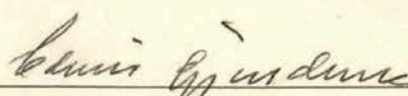
| | |
|----------------|--------------------------|
| Arbeidssted | Lie. på gnr.63 bnr.63 |
| Arbeidets art | Våningshus i lettbetong. |
| Bygningens art | Enebolig. |
| Byggherre | Stein Lie. |
| Byggemelder | Stein Lie. |
| Ansvarshavende | " |

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

Det forutsettes fullført følgende.

1. Puss utvendig Ytongvegg.
2. Ventil i kjellernedgang.

Halden den 10/10-67


For BygningsSjefen.



Halden Kommune
Regulerings- og
byggesaksavdelingen
Svenskegt. 6

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl)
av 14.juni 1985 §99, nr.1

Saksnr

01/04236

Løpenr

25781/02

| | |
|---|--|
| Ansvarlig søker (navn og adresse) Lindhaugen AS Svingen 1789 BERG I ØSTFOLD | Tiltakshaver (navn og adresse) Stein Lie Idunnsvei 5 1781 HALDEN |
|---|--|

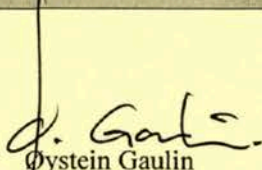
Ferdigattest er gitt for

| | | | | |
|---|------------------|------------------|---------|------------|
| Eiendommen / adresse: Idunns vei 5, 1781 HALDEN | Gnr 63 | Bnr 63 | Festenr | Seksjonsnr |
|---|------------------|------------------|---------|------------|

Spesifikasjon

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Tiltakets art Omlegging av vann og avløp til separatsystem – utkobling av septiktank | | |
| Vedtatt fattet av: Regulerings- og byggesaksavdelingen | Vedtatt dato 26.11.2002 | Saksnr 211/01 |
| Merknader | | |
| | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). | |

Underskrift

| | | |
|-----------------------|---------------------------|---|
| Sted Halden | Dato 26.11.2002 | Stempel/underskrift  Øystein Gaulin avdelingsingeniør |
|-----------------------|---------------------------|---|

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett

| | | |
|--|----------|--|
| | Funksjon | |
| | Funksjon | |
| | Funksjon | |

Kopi:

Stenersrød, Lene

Renseanlegget

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00001138 | 30.09.2024 | 1101240129 |

Om dokumentet

Ident

2022/177383/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |



Etablering av veirett i Halden kommune - 01.02.2022

Jeg ønsker med dette å etablere en veirett over min eiendom gnr 63 bnr 5 i Halden kommune til fordel for naboeiendommen gnr 63 bnr 63. Veiretten skal gjelde fra vår felles tomtegrense og fram til Idunns vei. Adkomsten for gnr 63 bnr 63 blir da fra Rødsveien og Idunns vei som i dag, se kartutsnitt.

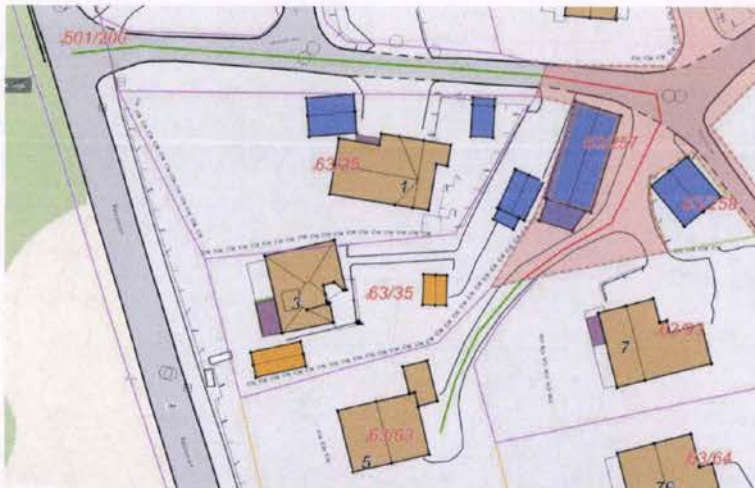
Den nye veiretten skal erstatte veiretten, tinglyst 4. april 1965 med doknr. 12-2/2, som vil bli slettet i en egen slettemelding.

Veiretten skal ikke følge parseller som på et senere tidspunkt blir fradelt gnr 63 og bnr 5, med mindre disse inneholder hele eller deler av veien som det blir gitt veirett til her.

Filtvet 01.02.2022

Dag Biberg

Dag Biberg (pnr: 040263 [REDACTED]).



Kartutsnitt: Ny veirett rød linje. Adkomst grønn og rød linje.



Doknr: 177383 Tinglyst: 15.02.2022
STATENS KARTVERK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Idunns vei 5
1781 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre