

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 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 4 408 890,-
Selger: Rokkeveien AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 151/177 kvm
Tomtstr.: 836 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 78
Oppdragsnr.: 1101250178

Koselig gammel villa på Brødløs med oppussingsbehov.

Velkommen til en innholdsrik, gammel villa tronende over Brødløs med vid utsikt over området!

Her bor du barnevennlig og vakkert til med sol hele dagen. En spennende tomt og bebyggelse med stort potensiale - i dag behov for gjennomgående modernisering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	67
Andre vedlegg	74
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 26 m² Kjellerrom, toalettrom og kryperom

1. etasje

BRA-i: 92 m² Bad/vaskerom, toalettrom, gang, kjøkken, stue, spisestue og soverom

2. etasje

BRA-i: 59 m² Hall m/trapp, kott, bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 191 m². ALH i kjeller er 6 kvm, og i 2. etasje 8 kvm.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

I første etasje er takhøyden fra 2,37-2,71 meter.

I andre etasje er det takhøyder opp til 2,5 meter og skråtak.

I kjellere er det takhøyden fra 1,1-2,17 meter. Kryp kjelleren og Toalettrom/bod er ikke målbar.

Terrasse og balkong er med som TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak og planløsning i 2. etasje gjør det vanskelig måle opp arealet i boligen helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

836 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten vil bli seksjonert og nytt areal er oppgitt til å bli ca. 836 kvm. Vakker, sydvendt hage i skånende terreng med plen og busker. Plass for eventuelt basseng, dyrking etc. Den eksisterende gamle tomten blir seksjonert i 4, samt fellesareal (hovedsakelig vei på ca. 206 kvm) Se vedlagte kartskisse. Det blir delt vedlikeholdsansvar for felles vei.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet innerst i stikkvei - og med en herlig beliggenhet i front. Her er det fantastiske solforhold med sol hele dagen - vid utsikt, og nærheten til Høiåsmarka med fine tur- og treningsmuligheter. Barnevennlig område med kort avstand til barnehage, skoler, nærbutikk og idrettsanlegg.

Adkomst

Fra Rokkeveien går det en stikkvei inn til denne eiendommen med flere. Dette huset vil bli liggende innerst til høyre i felles, privat adkomstvei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den eldre delen av boligen har en støpt grunnmur, mens tilbygget er fundamentert på pussede leca-blokker. Det er ikke observert synlig drenering rundt eiendommen. Bygningens vegger er konstruert med en tømmerkonstruksjon og har en utvendig

fasade med liggende bordkledning. Tilbygget har vegger av isolert reisverk. Takkonstruksjonen er et saltak med plassbygde takstoler fra byggeåret, hvor skråtaket er isolert. Det er en ventil i gavlen for lufting. Taktekingen består av betongtakstein, med et undertak av rupanel som er tekkt med papp. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Boligen har isolerglassvinduer i trerammer, hvorav noen ble skiftet i 2021, mens de resterende er fra perioden 1985–1997. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører. Eiendommen har en balkong i treverk i andre etasje og en terrasse i treverk utenfor stuen i første etasje. Terrassen er fundamentert på treverk.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det er utett beslag mellom balkong og terrassedør. Manglende takrennebeslag.

Det er ikke tett beslag mellom takoppløft og tak.

Det er synlige skjevheter og drypplekkasjer på takrenner.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er råteskadet i nedkant, rundt vinduer og dører, samt vindskier.

Det er ikke synlig musebånd i nedkant av kledningen.

- Utvendig - Dører

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

Det er mindre enn 5 cm fra terrassegulvet og opp til døråpningen i terrassedøren. Dette vil medføre fare for snø/vanninn driv.

Det er svelling i inngangsdøren. Råte i bunn av kjellerdør.

Håndtak på terrassedør i andre etasje er løst.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Overflater bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold. Det er sprekker i trepanel, løs tapet på vegger, fuktmerker og skjevheter på gulv.

På toalettrommet er det store svellinger i laminatgulvet.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er sprekker i brannmuren i spisestuen.

Det er rust på feieluke på loft. Synlige rennemerker på pipe ved feieluke i kjeller.

Det er et blybeslag rundt pipe over tak. Beslaget er brettet feil. Pipen er pusset over tak.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Boden er fuktig og det er en merkbar mugglukt og synlige fuktmerker.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Det er frihøyde under 2 meter i dørkarmen i andre etasje. Døråpninger er smalere enn dagens standard.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Tapetskjøter er ikke tette

Svartsopp og fuktmerker på overflater.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er påvist sprekker i fliser.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er flass i maling på vegg og himling, spesielt rundt dusjkabinettet.

Dusjkabinettet tar i tak.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

Gulvet er helt flatt.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er susing i toalettet. Dette tyder på en lekkasje i sisterne.

Fuktmerker i bunn av servantskapet kan indikere at det er en lekkasje eller kondensering i vannlås.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktmerker og flass i overflater. Trapping i skjøter på benkeplaten.

Svelling i bunnplater og sokler.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Avtrekk-røret er løst og det ble registrert støy fra ventilatoren på befaring.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er lav takhøyde i rommet. Døren inn er en skapdør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er merkbar risting i vannrør ved testing av vanntrykk.

Rust på stoppe kran. Kondensering og irr på rør i krypkjeller.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Synlige sprekker, riss og rustsprengning.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er råte, fuktmerker og svartsopp i undertak.

Synlige spiker igjennom undertak.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er begrenset lufting på takoppløft.

Synlig råte i lekter og sløyfer under takstein. Det ble målt opp til 50 vekt% fukt i trekverk på loft. Ved nivåer over 20 vekt% vil det utvikles råte.

Det er synlige skjevheter på bæring over takoppløft. Synlig fukt på innsiden av undertak på takoppløft. Det er større sprekker ut mot yttertak. Dette gir fare for vanninn driv på loft og i tak-konstruksjonen.

Isoleringen av skråtaket har tettet igjen luftingen.

Det ble observert musefeller på loftet på befaringen.

Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Dette gir fare for økt kondensering og varmetap fra boligen. Luken bør skiftes.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har råteskader.

Noen vinduer har svartsopp rundt glass.

Eldre vinduer er trolig punkterte glass.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Balkongen har merkbar svikt og helling ut fra vegg. Rekkverket har sluppet festet i vegg.

Det er sprekker og råte i rekkverk på både balkong og terrasse. Gulvet er slitt. Synlige skjevheter.

Fundamentet på terrassen er i treverk og går helt ned til bakken. Dette gir økt fuktopptrekk og kortere levetid på treverket. Det er mugg og fuktmerker på treverket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbar svikt og nedbøying. Skjevheter er synlige i himling og gulv i andre etasje.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble observert mye edderkopper og edderkoppreder i kryp kjelleren.

Det er vannmerker på vegger og fjell.

Synlig kondensering, drypping fra rør og spor etter borebiller.

Det renner konstant fra varmt vanns bereder til grunn i kryp kjeller.

Det er store skjevheter i stubbloftet. Synlig bæresøyle av teglstein, det er trolig manglede eller endret bæring i konstruksjonen/bjelkelaget.

Det er begrenset tilgang til bjelkelag og sviller på grunn av deler av kryp kjeller har lav høyde fra terreng/fjell inn mot tilbygg.

En merkbar mugglukt ble observert i kjeller og kryp kjeller.

Det ble målt opp til 25 vekt% fukt i bjelkelaget. Ved nivåer over 20 vekt% vil det utvikles råte og sopp.

Luftfuktigheten ble målt til 76% RF (relativ fuktighet). Denne bør holdes under 70%.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er rust på skruer i sluk.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv på befaringen.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventiler fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler avtrekk og har en enkel stander med høy slitasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist andre avvik:

Det lekker fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Generell kommentar

Det er en del løse kabler og kabler med manglende isolering i boligen.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: 2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukker er fra 2001. Det er krav til en brannslukker som er nyere enn 10 år.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed

muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tomteforhold - Oljetank

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innhold

Velkommen til en flott, gammel villa tronende over Brødløs med vid utsikt over området!

1. etasje inneholder : Entre og gang, wc, vaskerom, stort kjøkken og 3 stuer
 2. etasje: 4 soverom, bad/wc, gang og diverse lagringskort
- Underetasje: Kjeller, (i senere år benyttet til frisørsalong)

Standard

Rokkeveien 16 er en innholdsrik bolig med idyllisk og rolig beliggenhet helt innerst i en stikkvei. Boligens overflater består av parkett, laminat og teppe på gulv, trepanel og plater på vegger, samt malt panel i himling. Overflateslitasje.

Boligen har flere stuer inndelt i ulike soner. To hyggelige spisestuer, den ene med flott peis og utgang til stor deilig veranda. Den andre spisestuen inneholder også trivelig vedovn og har godt med lys inn gjennom store vinduer. Stor og god sofakrok i boligens tredje stue.

Romslig kjøkken med solid, eldre kjøkkeninnredning i eik. Profilerte fronter og flis over benk. Godt med skap - og benkeplass.

Integrert koketopp og stekeovn, samt oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/frys.

Boligen har fire soverom, alle plassert i 2. etasje. Tidløst eldre bad med varmekabler.

Badet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

I tillegg har boligen et eget toalettrom praktisk plassert i gangen. Vaskerom med flislagt gulv og vinyl på vegger. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

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

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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

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

Eiendommen er under seksjonering og denne vil bli seksjon 3. Se vedlagte kart. Det skal bygges 3 nye eneboliger og det vil bli felles vei med delt vedlikeholdsansvar for alle 4 seksjoner. Det vil bli etablert vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven. Selger har ikke bebodd eiendommen som selges.

Kjøper kan ikke motsette seg, eller gjøre innsigelser mot, endringer i de rammesøkte boligene på nabotomtene seksjon 1, 2 og 4. Boligene skal imidlertid følge godkjent arealplan når det kommer til utforming, dette gjelder både høyde og størrelse(utnyttelse av tomt, BYA).

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og fyring i vedovner. Det er varmekabler i vindfang, vaskerom og bad. Dels på kjøkkengulv.

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kr 34 386

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 10 166

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 388 937

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 555 746

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 78 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/141/78:

13.12.1966 - Dokumentnr: 3743 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/bolig datert 23/2-1990.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til garasje og bod med et bebygd areal på 20 kvm datert 07.08.2013.

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

Bygningen ble oppført i en tidsperiode hvor regelverket for søknadsplikt var annerledes enn i dag, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til om tiltaket den gang var underlagt krav om byggesøknad. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at det ble sendt søknad eller gitt tillatelse, men dette er ikke uvanlig for bygg oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.
- Det foreligger kun en fasadetegning fra tilbyggsår i 1990. Ellers foreligger det ingen tegninger.

- Rommene i kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold.

- I andre etasje er det trolig åpnet opp inn til kott i knevegger.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente, byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

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

- Det er for lite dagslys i andre etasje soverom.
- Det er takhøyde under 2,2 meter på bad i andre etasje.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat vei med delt vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Hensynssone H810_1 krav om felles planlegging ref §10.4.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Eiendommen er i dag leid ut for kr 15000 per mnd inkl internett. Leietager tegner egen strømabonnement. Det er 6 måneder gjensidig oppsigelse. Det er ikke depositum.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

108 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 425 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 428 590 (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 108 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsbakke kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, servitutter, sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

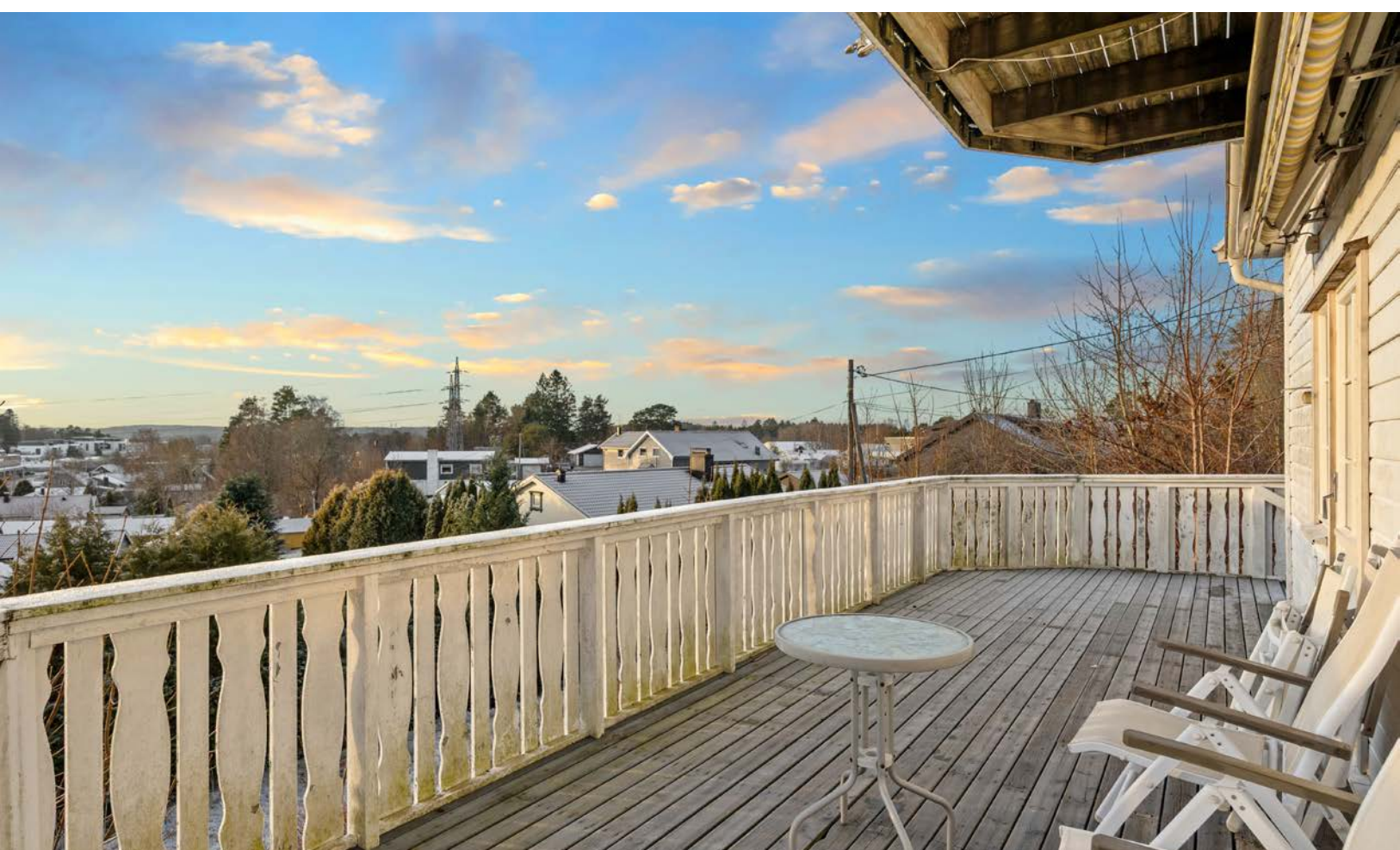
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

22.01.2026



















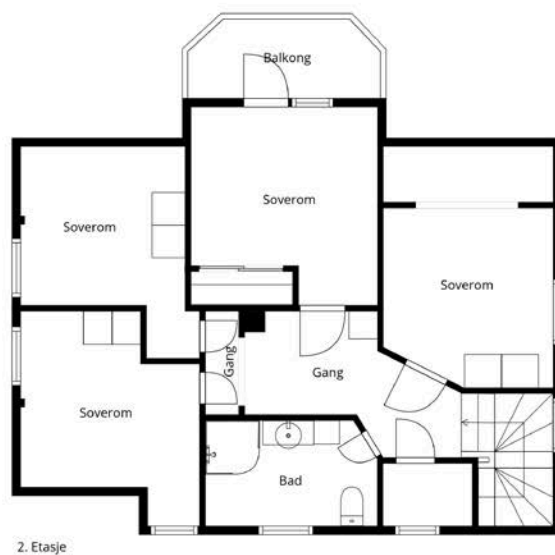
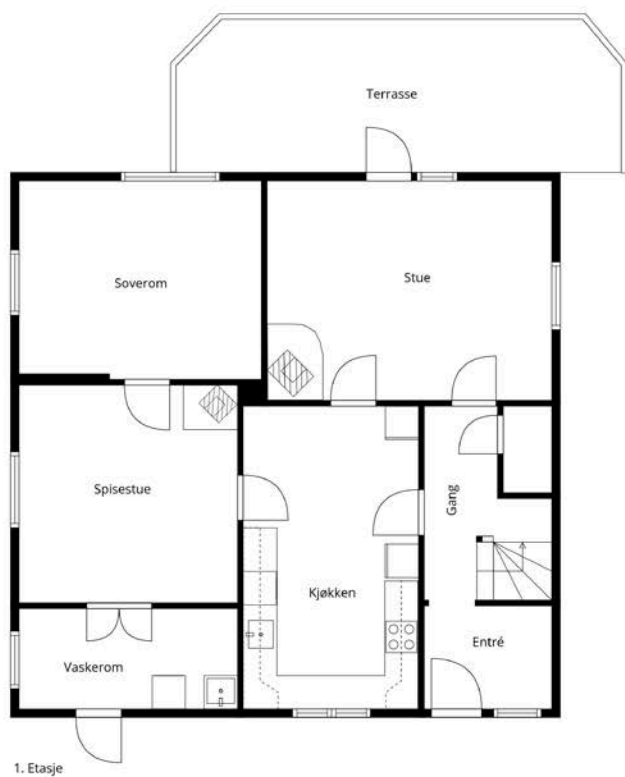


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rokkeveien 16 , 1779 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 12218-1526

Referansenummer: MA2814

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to plan. Boligen har behov for betydelige oppgraderinger og vedlikehold. Takkonstruksjon og etasjeskillet i første etasje må regnes skiftet.

Det er godkjent bygging av tre nye eneboliger på eiendommen. Eier informerer om at tomten vil bli seksjonert i fire deler. Det står en til hørende garasje på tomten som skal rives, det er ukjent om det skal opparbeides terreng på tomten foran boligen.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av rupanel, teknet med papp. Synlig på loft og under takstein fra balkong. Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Tilbygget har isolert reisverk fra tilbyggsår.

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Skråtaket er isolert. Gulv/etasjeskillet er isolert med sagflis. Det er lagt delvis gangbart gulv på loft. Det er ventil i gavl.

Isolerglassvinduer i trerammer. Noen vinduer ble skiftet i 2021. Resten er fra 1985-1997. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en balkong i treverk i andre etasje. Terrasse i treverk utenfor stue i første etasje. Terrassen har fundament av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Pipen er av teglstein fra byggeår. Den er oppgradert med stålrør i senere tid. Det er en vedovn i spisestuen og en peis i stuen. Feieluke på loft og i kjeller.

I kjelleren er det fliser og beleg på gulv. Malte overflater på vegger og panel i himling. Det er noen utforede trevegger.

Det er krypkjeller under deler av huset. Det er tilgang til krypkjeller via luke i kjellervegg. Det er stubbloft av bord og sutakplater. Det er en bæresøyle i teglstein i kryprommet. Tretrapp med tette trinn med teppe. Det er en bod under trappen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin og dusj. Det er montert en utslagsvask. Det er naturlig ventilering med to ventiler i vegg.

Bad

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg over benken. Integrert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er et toalettrom delvis under trapp i første etasje. Det er montert toalett og servantskap.

Det er etablert et enkelt toalett i kjellere. Det er montert toalett og servant. Toalettet er bygget opp på en trekasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran synlig i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern (soil) og plast. Lifting av avløp er avsluttet i kott i andre etasje, med en durgoventil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det står en 200 liters varmtvannsbereider, fra 2005, i krypkjelleren.

Sikringsskap med 17 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i kott i andre etasje. Det er hovedsakelig automatsikringer som er skiftet i senere tid. Inntaket er plassert på loftet.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eldre del av boligen har støpt grunnmur. Tilbygget har leca-blokker som er pusset.

Det er en murt støttemur og trapp i hagen. Skrånende terreng.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent utførsel og alder.

Det ble observert noen rør i kryprom og utvendig. Disse er trolig fra eldre. Det er ikke observert noen oljetank.

Det må undersøkes om det er nedgravd olje tank på eiendommen eller om den er fjernet. Anbefaler fjerning av eldre rør i boligen til olje/parafin.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger kun en fasadetegning fra tilbyggsår i 1990.

Ellers foreligger det ingen tegninger.

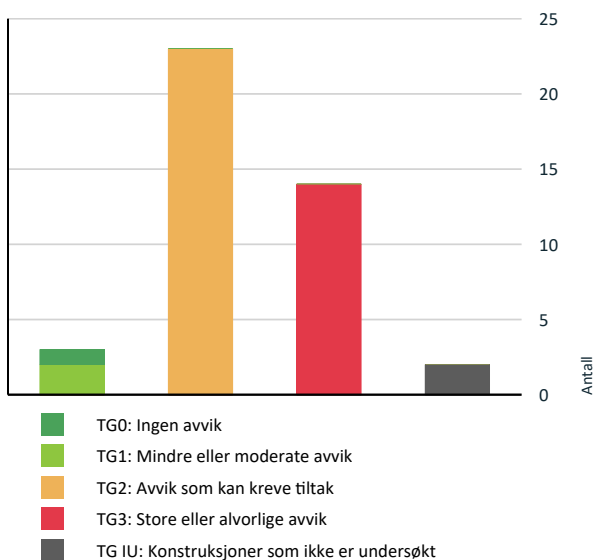
Rommene i kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold.

I andre etasje er det trolig åpnet opp inn til kott i knevegger.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente, byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

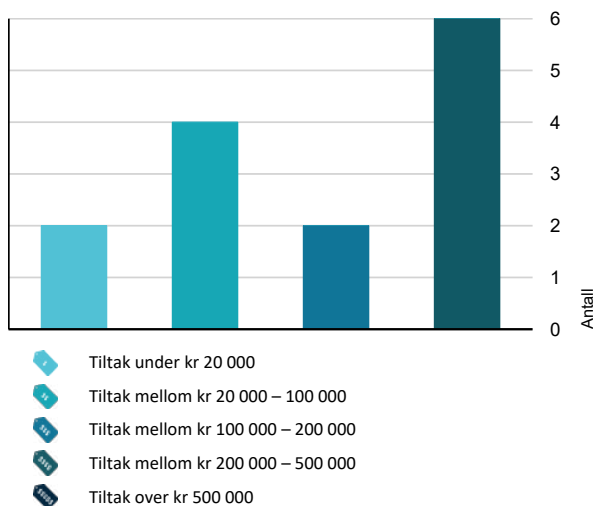
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1923

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygg i første etasje.
2021	Modernisering	Skiftet vindu på soverom mot hage
2021	Modernisering	Skiftet vindu og terrassedør i stuen, mot hage

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak av rupanel, tekket med papp. Synlig på loft og under takstein fra balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er råte, fuktmerker og svartsopp i undertak. Synlige spiker igjennom undertak.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er registrert omfattende slitasje og skader på taktekkingen. Betongtaksteinene har tydelig mosevekst og aldringsslitasje. Undertaket viser råte, fuktmerker og svartsopp, noe som indikerer fuktinntrengning over tid. Synlige spiker igjennom undertaket kan bidra til lekkasjer og ytterligere skadeutvikling.

Avvikene skyldes hovedsakelig elde, manglende vedlikehold og fuktpåvirkning over tid.

Taktekkingen og undertaket har vesentlige avvik og er vurdert til TG 3. Tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelse og planlegging av utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høy fukt nivå på under tak



Høy fukt nivå på under tak



Synlig manglede beslag og utett mellom vegg og tak fra loft, vann innriv.

Nedløp og beslag

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er utett beslag mellom balkong og terrassedør. Manglende takrennebeslag.

Det er ikke tett beslag mellom takoppløft og tak.

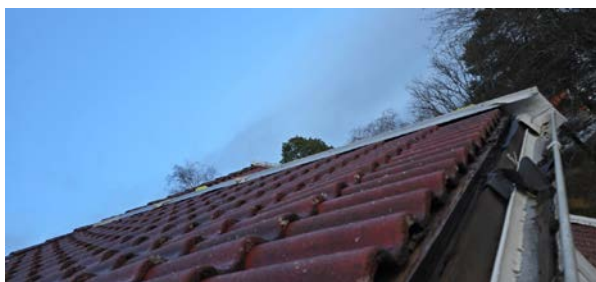
Det er synlige skjevheter og drypplekkasjer på takrenner.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende/utette beslag bør utbedres for å forhindre vann-inntrengning i bakenliggende konstruksjoner.

Ved omlegging av tak bør renner, nedløp og beslag skiftes.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilbygget har isolert reisverk fra tilbyggsår.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen er råteskadet i nedkant, rundt vinduer og dører, samt vindskier.

Det er ikke synlig musebånd i nedkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ved utbedring av kledning er det anbefalt å montere musebånd, slik at man kan forhindre skadedyr inn i konstruksjonene.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Skråtaket er isolert. Gulv/etasjeskillet er isolert med sagflis. Det er lagt delvis gangbart gulv på loft. Det er ventil i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er begrenset lufting på takoppløft.

Synlig råte i lekter og sløyfer under takstein. Det ble målt opp til 50 vekt% fukt i trekverk på loft. Ved nivåer over 20 vekt% vil det utvikles råte.

Det er synlige skjevheter på bæring over takoppløft. Synlig fukt på innsiden av undertak på takoppløft. Det er større sprekker ut mot yttertak. Dette gir fare for vanninn driv på loft og i tak-konstruksjonen. Isoleringen av skråtaket har tettet igjen luftingen. Det ble observert musefeller på loftet på befaringen. Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Dette gir fare for økt kondensering og varmetap fra boligen. Luken bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

De registrerte avvikene med fukt, råte og skjevheter i takkonstruksjonen medfører økt risiko for lekkasjer, svekket bæreevne og videre skadeutvikling i konstruksjonene. Begrenset ventilering og uisolert loftsluke gir fare for kondens, varmetap og ytterligere fuktskader. Observasjon av musefeller indikerer mulig skadedyrproblematikk. Skadene kan utvikle seg raskt dersom tiltak ikke iverksettes, og kostnadsestimatet må sees i sammenheng med utskifting av takteking.

Tak konstruksjonen må beregnes revet og gjenoppbygget. Forsterkning av bæring anbefales ved utskifting av takteking, da dagens dimensjonering ikke tilfredsstiller dagens krav (avstand mellom takstoler større enn cc60).

Kostnader må vurderes samlet med tiltak for takteking

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt merker og svarte sopp i under tak og sperrer.



Fukt merker og svarte sopp i under tak og sperrer.



Synlig nedbygning i tak konstruksjon i bærebjelke.

1 TO 3 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer. Noen vinduer ble skiftet i 2021. Resten er fra 1985-1997.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Noen vinduer har svartsopp rundt glass.
Eldre vinduer er trolig punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendig omramning og tetning skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er utsatt for fukt og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen. Utvendig beslag og omramning må utbedres på nyere vinduer. Eldre/opprinnelige vinduer har dårlig tetting og isolasjonsevne enn dagens produkter, utskifting vil føre til redusert energiforbruk til oppvarming av boligen. Anbefaler utskifting av vinduer i forbindelse med oppgradering av bolig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Svartsopp og kondens på innvendig vindus rammer.



Svartsopp og kondens på innvendig vindus rammer.



Svartsopp og kondens på innvendig vindus rammer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre enn 5 cm fra terrassegulvet og opp til døråpningen i terrassedøren. Dette vil medføre fare for snø/vanninndriv.

Det er svelling i inngangsdøren. Råte i bunn av kjellerdør.

Håndtak på terrassedør i andre etasje er løst.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Inngangsdøren og kjellerdør bør vurderes skiftet.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong i treverk i andre etasje.

Terrasse i treverk utenfor stue i første etasje. Terrassen har fundament av treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Balkongen har merkbar svikt og helling ut fra vegg. Rekkverket har sluppet festet i vegg.

Det er sprekker og råte i rekkverk på både balkong og terrasse. Gulvet er slitt. Synlige skjevheter.

Fundamentet på terrassen er i treverk og går helt ned til bakken. Dette gir økt fuktopptrekk og kortere levetid på treverket. Det er mugg og fuktmerker på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Balkongen i andre etasje må utbedres.

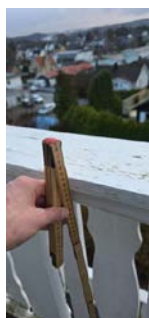
Det må beregnes råte i terrassebjelker, spesielt i overgang inn mot vegg. Det anbefales ikke at balkong tas i bruk før den er utbedret/bygget på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innfesting i vegg har store glipper



Flass i maling.



Fukt opp trekk fra terreng i stopler.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold. Det er sprekker i trepanel, løs tapet på vegger, fuktmerker og skjevheter på gulv.

På toalettrommet er det store svellinger i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes oppgraderinger og vedlikehold av vegger, himlinger og gulv.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik opp til 30-50 mm målt i stue og kjøkken i første etasje og hall i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

40 mm målt over 2 meter.

Synlig uisolert bjelkelag ned mot kryp kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Merkbar svikt og nedbøying. Skjevheter er synlige i himling og gulv i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Punktet må ses i sammenheng med punkt for krypkjeller.

Deler eller hele bjelkelag må beregnes byttet i første etasje.

Det er registret høye fuktverdier og spor etter skadedyr i underliggende krypkjeller. Synlige skjevheter på undersiden av bjelkelag. I henhold til alder og fuktnivåer må det beregnes råde i bjelkelag spesielt in mot grunnmur som har begrenset tilgang på grunn av lav høyde fra terreng.

Prisestimat er vurdert ut fra mulig oppretting fra kryp kjeller og avretting masser opp på bjelkelag hvis mulig. Det må undersøkes nærmere med tanke på bæring og stabilitet av bjelkelag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig skeivheter under siden bjelkelag og bære søyle.



Synlig uisolert bjelkelag.

TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det krav til rapport på radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er av teglstein fra byggeår. Den er oppgradert med stålrør i senere tid.

Det er en vedovn i spisestuen og en peis i stuen.

Feieluke på loft og i kjeller.

Pipen ble sist feiet i 2023. Siste tilsyn gjennomført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er sprekker i brannmuren i spisestuen.

Det er rust på feieluke på loft. Synlige rennemerker på pipe ved feieluke i kjeller.

Det er et blybeslag rundt pipe over tak. Beslaget er brettet feil. Pipen er pusset over tak.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ildsted bør ikke benyttes før avvik er lukket.

Ved omlegging av tak bør beslag på pipe skiftes.

Det må beregnes en gjennomgang av feier.

Det kan bli fyringsforbud om avvikene ikke lukkes.



Tilstandsrapport



TO 3 Kryp kjeller

I kjelleren er det fliser og belegg på gulv. Malte overflater på vegger og panel i himling.
Det er noen utforede trevegger.

Det er krypkjeller under deler av huset. Det er tilgang til krypkjeller via luke i kjellervegg.
Det er stubbloft av bord og sutakplater. Det er en bæresøyle i teglstein i kryprommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble observert mye edderkopper og edderkoppredre i krypkjelleren. Det er vannmerker på vegger og fjell.
Synlig kondensering, drypping fra rør og spor etter borebiller.
Det renner konstant fra varmt vanns bereder til grunn i kryp kjeller.
Det er store skjevheter i stubbloftet. Synlig bære søyle av teglstein, det er trolig manglede eller endret bæring i konstruksjonen/bjelkelaget.
Det er begrenset tilgang til bjelkelag og sviller på grunn av deler av kryp kjeller har lav høyde fra terreng/fjell inn mot tilbygg.
En merkbar mugglukt ble observert i kjeller og kryp kjeller.
Det ble målt opp til 25 vekt% fukt i bjelkelaget. Ved nivåer over 20 vekt% vil det utvikles råte og sopp.
Luftfuktigheten ble målt til 76% RF (relativ fuktighet). Denne bør holdes under 70%.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dårlig ventilering vil føre til et fuktig innneklima. Det vil da utvikles råte, sopp og gi grobunn for skadedyr. Det bør etableres bedre ventilering, fuktsperre på grunn og montering av en fast avfukter. Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Det er beregnet fjerning av alt organisk/utformet treverk i kjeller på vegger.
Kjeller er beregnet kun til lagring, det må gjøres tiltak med luft avfukter og bedre ventilering.

Krypkjeller ses i sammenheng med etasjeskiller. Det er beregnet bytte av bjelkelag over krypkjeller, da det må regnes større råteskader og skjevheter, samt oppgradering av bæresøyler/dragere i krypkjeller. Det krever nærmer undersøkelser av fukt/råteskader og beregning av bæring, samt nytt bjelkelag med overliggende laster. Prisestimatet har stor usikkerhet pga veldig begrenset inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Måling av RF/luft fuktighet til over 76% og kondensering på ca 10 grader.



Fukt måling i bjelkelag.



Synlig fukt og salt utslag in mot grunnmur tilbygg.

Tilstandsrapport



Kondensering på rør og lav høyde/begrenset tilgang.

! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn med teppe.
Det er en bod under trappen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Boden er fuktig og det er en merkbar mugglukt og synlige fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble målt opp til 19 vekt% fukt i treverk under trappen. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Det er noe spor etter borebiller.

Det må etableres bedre ventilering av bod under trapp, slik at treverk kan tørke tilstrekkelig. Skadet treverk bør skiftes ut.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av bygningens vegg-konstruksjon. Det er indikasjoner på at det er sannsynligvis er råte i tømmerkonstruksjon, skjult bak utvendig kledning.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er frihøyde under 2 meter i dørkarmen i andre etasje. Døråpninger er smalere enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Elder dører kan ha ukurante mål på døråpninger. Dette kan gi en merkostnad ved utskifting av dører/karmer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Svartsopp og fuktmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Rommet må renoveres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 20 mm fra topp flis ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Rommet må renoveres.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig membran på vegger, i sluk, på terskel eller ved rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er rust på skruer i sluk.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på gulv på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Badet må beregnes renoveret. Tette sjiktet må utbedres/legges.

Det må beregnes at det kan være råte i baken liggende konstruksjoner. Kostnads estimat beregnes for renovering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og dusj.
Det er montert en utslagsvask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med to ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggevekst.

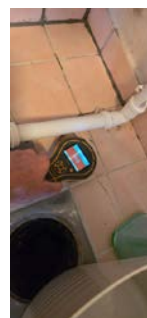
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble hullborret fra spisestuen. Det lot seg ikke borre helt inn, da det er laftet tømmer i vegg. Det gir risiko for at skjulte skader ikke kan avdekkes på befaring.



Hulltaking måling inn mot tømmer vegg.



Forhøyde fukt indikasjoner på gulv rundt sluk.

2. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er flass i maling på vegg og himling, spesielt rundt dusjkabinettet. Dusjkabinettet tar i tak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

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

Gulvet ble målt til flatt gulv fra topp sluk til gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er helt flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Lekkasjevann kan renne ut av rommet på grunn av manglede tettesjikt ved dør.



Eike terskel uten oppbrett membran.

2. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke sluk under dusjkabinett. Avløpsør går igjennom gulvet.

Vurdering av avvik:

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

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Ved befaring er det observert at sluket er av eldre type, antatt fra ca. 1990, med klemring montert nede i sluket. Membran og mansjett er lagt over klemringen, noe som er i strid med dagens krav til utførelse. Dette regnes som en utførelsesfeil og gir redusert tettesikkerhet.

Membransystemets tekniske levetid er normalt 20–30 år, og det vurderes at levetiden er utgått. Det må derfor forventes at tettheten er svekket, og at det foreligger risiko for lekkasjer ved vannsøl eller vannansamling på gulv og vegger.

Badet er i daglig bruk, og kan fungere med forsiktig bruk, men oppfyller ikke dagens krav til byggtetnisk forskrift (TEK). For å oppnå dagens standard og sikre funksjonell tetthet, må badet rehabiliteres.

Anbefalt tiltak: Rehabilitering av våtrom med nytt sluk og membransystem i henhold til dagens krav.

Det må beregnes at det kan være råte i bakenliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat beregnes for renovering av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er susing i toalettet. Dette tyder på en lekkasje i sistene. Fuktmerker i bunn av servantskapet kan indikere at det er en lekkasje eller kondensering i vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Toalettet må skiftes eller utbedres. Lekkasjen vil føre til økt vannforbruk. Vannlåsen i servantskapet må undersøkes og utbedres.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er hullborret i vegg mot bad. Synlig rupanel og isolasjon. Normale fuktindikasjoner målt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg over benken. Integrert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktmerker og flass i overflater. Trapping i skjøter på benkeplaten. Svelling i bunnplater og sokler.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtreks-røret er løst og det ble registrert støy fra ventilatoren på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilatoren bør beregnes skiftet ved oppgradering av kjøkken.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er etablert et enkelt toalett i kjellere. Det er montert toalett og servant.

Toalettet er bygget opp på en trekasse.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

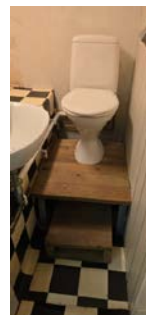
Toalettrom mangler avtrekk og har en enkel stander med høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet må beregnes renoveret/fjernet. Det er synlig mugg på vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



wc kjeller



wc kjeller

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er et toalettrom delvis under trapp i første etasje.
Det er montert toalett og servantskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er lav takhøyde i rommet. Døren inn er en skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalett rommet i første etasje må beregnes renoveret. Det må gjøres nærmere undersøkelser om mulig utvidelse, da det er trangt og rommet har en lav takhøyde.



Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er merkbar rusting i vannrør ved testing av vanntrykk.
Rust på stoppe kran. Kondensering og irr på rør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes oppgradering og utbedring av røropplegg.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern (soil) og plast.
Lufthing av avløp er avsluttet i kott i andre etasje, med en durguventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufthing av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Kloakklufting må føres opp over tak, og kanal/rør isoleres igjennom kaldt loft. Anlegget må sjekkes av fagperson.
Anlegget må beregnes oppgradert betydelig for å tilfredsstille dagens standard og funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er svartsopp på enkelte vinduer. Dette er tegn på dårlig ventilering. Dårlig ventilering vil medføre dårligere innneklima og økt fuktbelastning på innvendige forhold.

! TG 3 Varmtvannstank

Det står en 200 liters varmtvannsbereder, fra 2005, i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det lekker fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Varmtvannsberederen må utbedres eller skiftes. Konstant lekkasje fra sikkerhetsventil ned på gulv i krypkjeller, øker fuktigheten i kjeller og gir et høyt strøm forbruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med 17 kurser og en hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i kott i andre etasje. Det er hovedsakelig automatsikringer som er skiftet i senere tid. Inntaket er plassert på loftet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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

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

Generell kommentar

Det er en del løse kabler og kabler med manglende isolering i boligen. Det må beregnes utbedringer etter kontroll. Kostnadsestimatet gjelder kun en kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker er fra 2001. Det er krav til en brannslukker som er nyere enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ingen synlig drenering. Høye fuktverdier målt i kjelleren.

1 TG 2

Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig drenering. Høye fuktverdier målt i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Manglede drenering gir en høy fukt belastning på kjeller og grunnmur.

1 TG 2

Grunnmur og fundamenter

Eldre del av boligen har støpt grunnmur. Tilbygget har leca-blokker som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Synlige sprekker, riss og rustsprengning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1 TG 3

Forstøtningsmurer

Det er en murt støttemur og trapp i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnads estimat er kun beregnet for lokale utbedringer på støttemurer og trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er fjellgrunn foran boligen med helling inn mot grunnmur og synlig fukt inn i kryp kjeller. Usikkert kostnads estimat. Det må innhentes uttalelse og pris fra grunn og anleggs entreprenør før mulig tiltak/løsning på terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent utførsel og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1U Oljetank

Det ble observert noen rør i kryprom og utvendig. Disse er trolig fra eldre. Det er ikke observert noen oljetank. Det må undersøkes om det er nedgravd olje tank på eiendommen eller om den er fjernet. Anbefaler fjerning av eldre rør i boligen til olje/parafin.

Tilstandsrapport



Rør til olje/parafin



Rør til olje/parafin



Rør til olje/parafin inn i kjeller

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

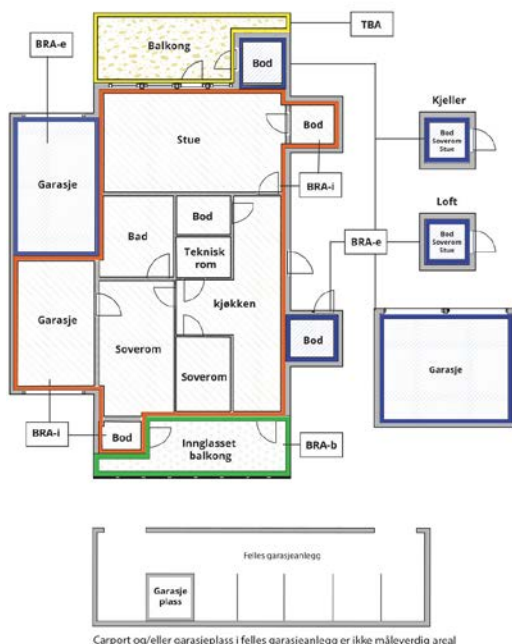
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		26		26		6	32
1. Etasje	92			92	23		92
2. Etasje	59			59	4	8	67
Loft							
SUM	151	26			27	14	191
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom, toalettrom, kryperom	
1. Etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, gang, kjøkken, stue, spisestue, soverom		
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I første etasje er takhøyden fra 2,37-2,71 meter.

I andre etasje er det takhøyder opp til 2,5 meter og skråtak.

I kjellere er det takhøyden fra 1,1-2,17 meter. Kryp kjelleren og Toalettrom/bod er ikke målbar.

Terrasse og balkong er med som TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak og planløsning i 2. etasje gjør det vanskelig måle opp arealet i boligen helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun en fasadetegning fra tilbyggsår i 1990. Ellers foreligger det ingen tegninger.

Rommene i kjelleren er ikke godkjent som rom for varig opphold.

I andre etasje er det trolig åpnet opp inn til kott i knevegger.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente, byggemeldte tegninger.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i andre etasje soverom.

Det er takhøyde under 2,2 meter på bad i andre etasje.

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	150	27

Kommentar

Enebolig Kjeller og kott er med som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Rokkeveien AS v/Christer Kraft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	78		0	2972.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rokkeveien 16

Hjemmelshaver

Rokkeveien AS

Kommentar

Tomten vil bli seksjonert opp og delt med tre andre eneboliger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brødløs, med gangavstand til butikker, skole, idrettshall og barnehage.

Adkomstvei

Privat vei ut til fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. Eiendommen ligger i et område merket med hensynssone H810, krav om felles planlegging.

Om tomten

Det er gitt en byggetillatelse for tre eneboliger til på tomten. Eier informerer om at det vil bli gjennomført en seksjonering av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Rokkeveien 16 - Nabolaget Strupe/Frydenlund - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brødløs nord ved trafoen Linje 633, 634	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 3.2 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	21 min 1.9 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	4 min 2.1 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2.4 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen	6 min
Elisenberg Elektro	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

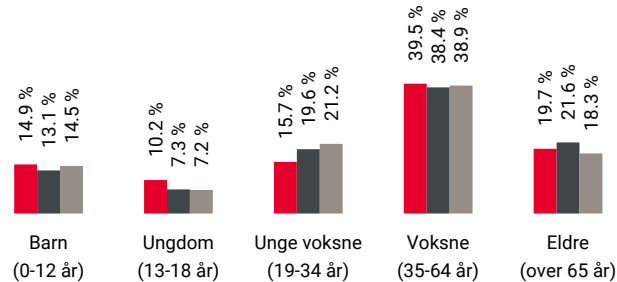
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strupe/Frydenlund	1 052	442
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	11 min 0.9 km
Brekkerød barnehage (0-5 år) 62 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs	2 min
Rema 1000 Brødløs PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



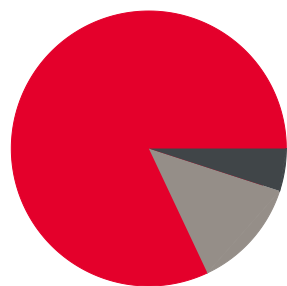
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽	Hjortsberg skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽	Strupe ungdomsskole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, tennis	0.8 km	
🚴	Spenst Halden avd. Brødløs	6 min	🚶
🚴	SKY Fitness Halden	5 min	🚗

Boligmasse



82% enebolig
5% rekkehus
13% annet

«Her er det flott å bo på alle måter:)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

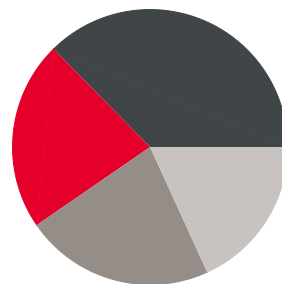
6 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
37% 6-12 år
22% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



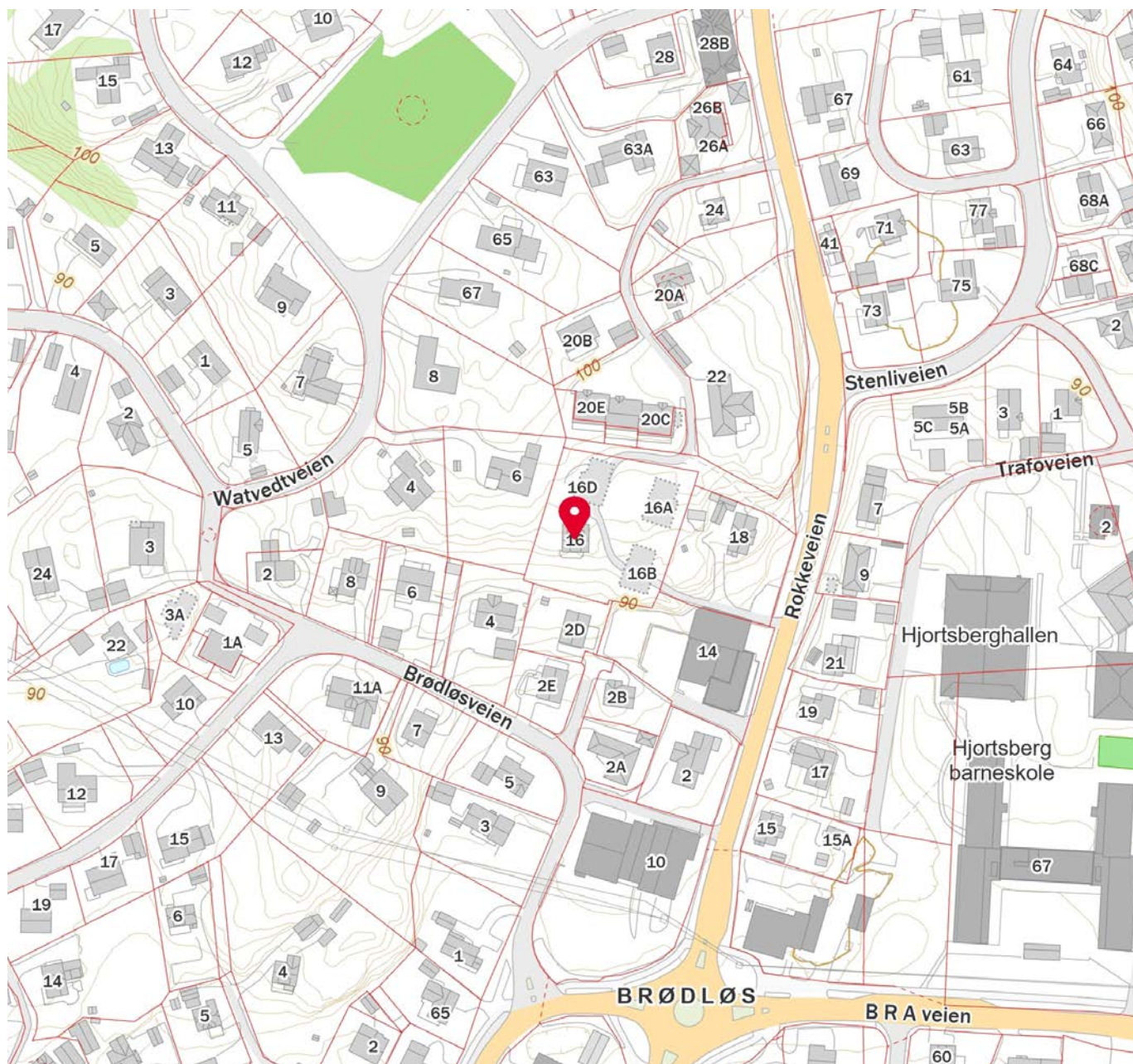
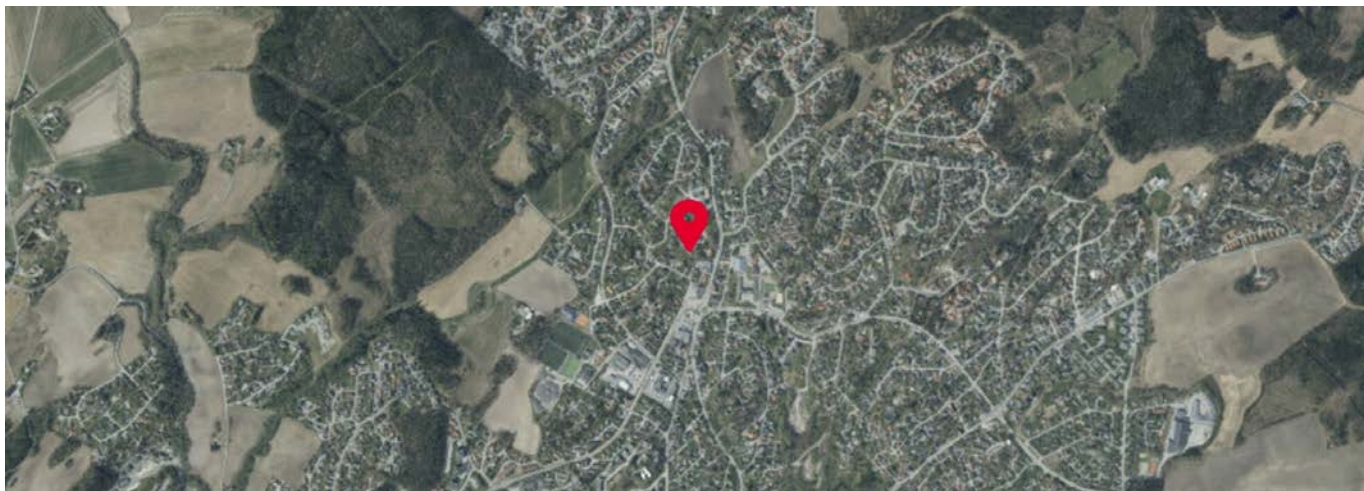
0%

45%

Strupe/Frydenlund
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





EIENDOMSGRENSER ———
SEKSJONERING - - - - -

SEKSJON 1 AREAL 610,0 kvm
SEKSJON 2 AREAL 698,2 kvm
SEKSJON 3 AREAL 836,2 kvm
SEKSJON 4 AREAL 622,0 kvm
FELLESAREAL AREAL 206,0 kvm(195,7+10,3)

TOMTEAREAL 2972,4 kvm

N

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

PROSJEKT

ROKKEVEIEN 16

FELT

GARDS NR.

141

BRUKS NR.

78

FESTE NR.

TEGNING OMFATTER

**SEKSJONERING AV EIENDOM
ROKKEVEIEN AS**

Seksjoneringsplan

MÅL

1:500

DATO

30.10.25

TEGNET AV

NRV

KONTROLL

NRV

PROSJEKT NR.

118

GRUPPE

U

NR.

100

REV.

Tegn.nr:

BYGGHERRE

U100

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROKKEVEIEN 16

Gnr. 141, Bnr. 78 i Halden kommune

1. Formål

Sameiets navn er sameiet Rokkeveien 16 og består av 4 boligseksjoner.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i gjeldende lov om eierseksjoner.

2. Forholdet mellom sameierne og fordeling av tomt og bygninger

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har enerett til bruk av bruksenheten.

Hver seksjonseier har alene det hele og fulle ansvar for drift og vedlikehold av tomteareal og all bygningsmasse som tilhører seksjonen. Dette gjelder også kabler og rør som går i grunnen.

Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og andre løpende kostnader dekkes av hver enkelt seksjonseier direkte.

Vedlikehold med eiendommer som ikke knytter seg til den enkelte bruksseksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegges alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av min. 2 medlemmer, hvorav 1 styreleder og min. 1 styremedlem som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften.

Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte alle fellesutgifter av enhver art.

På grunnlag av et årsbudsjett kan styret fastsette eventuelle månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forholdsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted.

De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de standard regler som er utgitt av huseiernes landsforbund frem til sameiet eventuelt velger å opprette egne husordensregler.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens bestemmelser.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens bestemmelser.

Halden

Dato

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 4. desember 2025 13:30
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rokkeveien 16 (1101250178) (gjelder saksnummer 5505665)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Kvik Halden Fotballklubb
Anleggsadresse: Rokkeveien 16
1779 HALDEN, Målnummer: 7359992905948865

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.februar 2014
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

01. desember 2025 kl. 14:49 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

Mulig strøm står på leietager Kvik Halden FK.

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	78	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rokkeveien 16, 1779 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	7 009,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	32 822,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	3388500 prom	3.00	1/1	0 %	10 166,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
§ 3-10-1-1 Enebolig/fritidsbolig	0%	1 kr	30000.00	1/1	0 %	22 500,00 kr
Vanngebyr	15%	200 m3	26.84	1/1	0 %	5 368,20 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	200 m3	43.72	1/1	0 %	8 744,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	56 886,02 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	78	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6491552869	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301488977	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	Rokkeveien 16D, 1779 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6491552869.			

BruksenhetId	6491545366	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301488976	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	Rokkeveien 16B, 1779 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6491545366.			

BruksenhetId	6491545363	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	301488941	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	Rokkeveien 16A, 1779 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6491545363.			

BruksenhetId	237844770	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145023165	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rokkeveien 16, 1779 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Contura	Contura
1 etasje	Vedovn	Ulefoss	Ulefoss

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.02.2024	Tilsyn	26.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Boligen mangler lovpålagte røykvarslere i samtlige etasjer. Det ble heller ikke funnet sløkkeutstyr. Huseier er ansvarlig for at dette er på plass.

Informasjon for bruksenhetId 237844770

BruksenhetId	459568794	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6184960	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 459568794.			

BruksenhetId	237844853	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145023173	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237844853.			

BruksenhetId	237749959	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer 6184960

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237749959.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	78	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rokkeveien 16, 1779 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

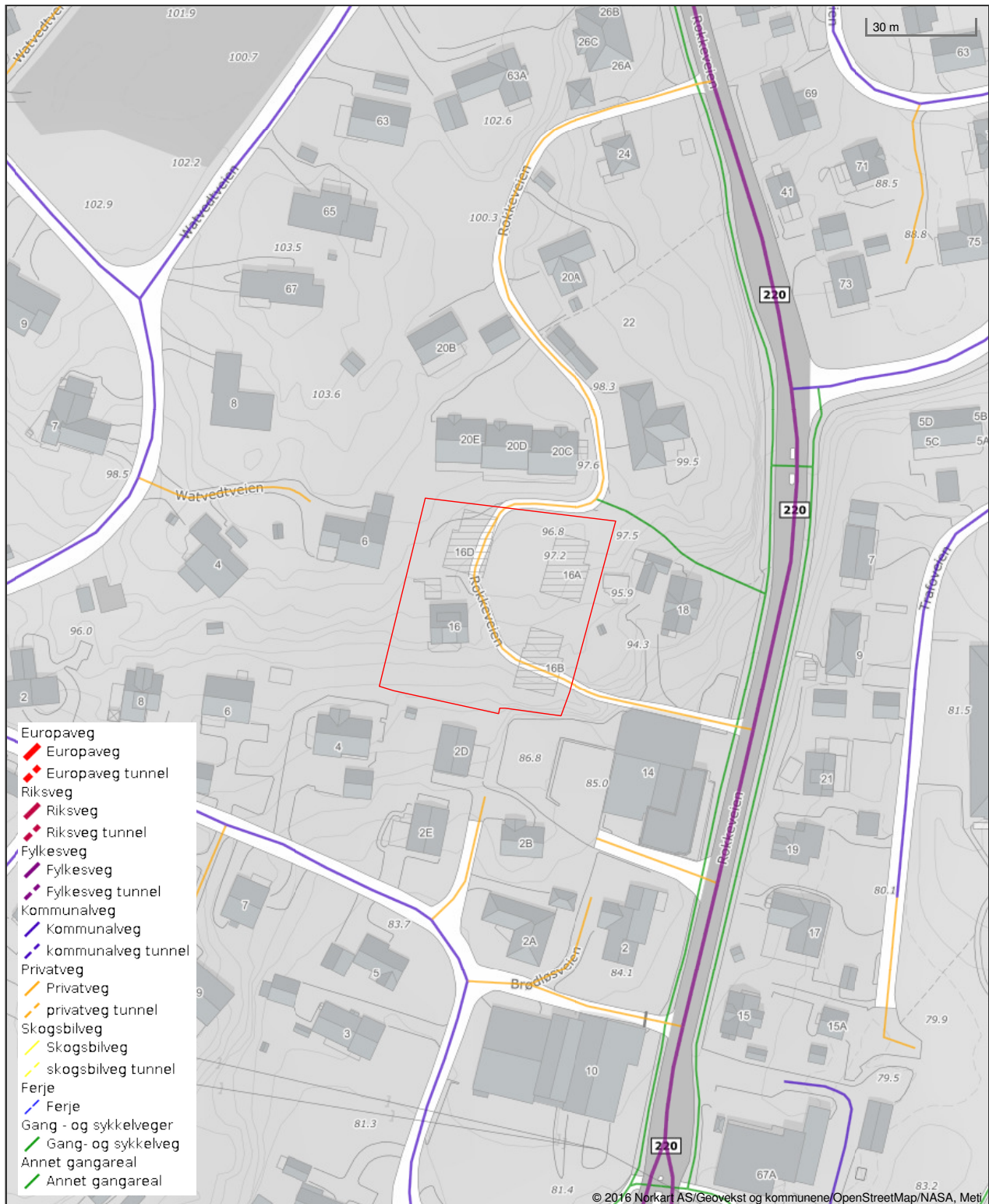
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 141/78//



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: 01.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	78	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rokkeveien 16, 1779 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	2 972 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	
	Delareal	2 972 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_1	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	



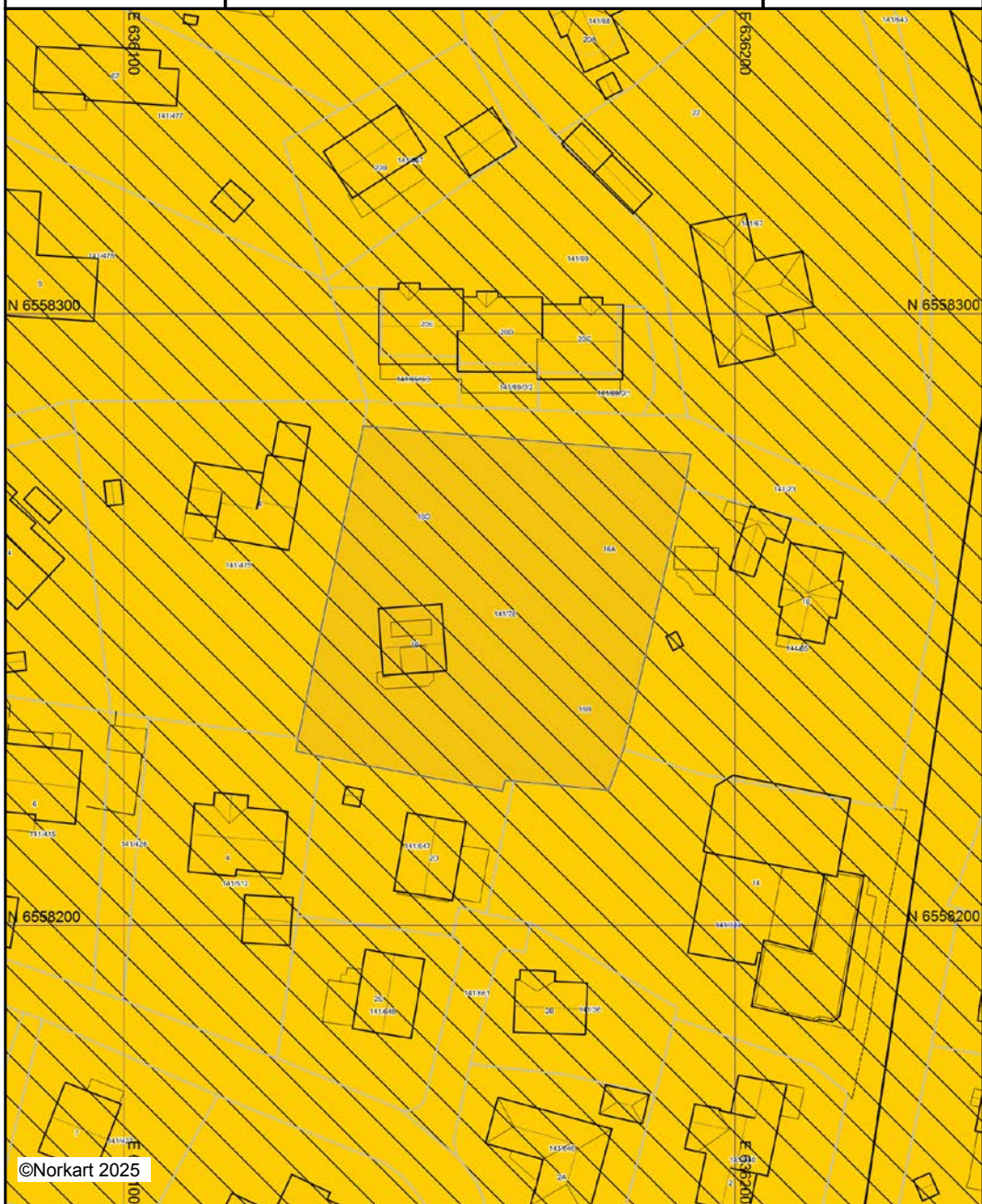
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/78
Adresse: Rokkeveien 16
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Halden kommune

Byggesak

Terje Agnalt
Rokkeveien 16
1779 Halden

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2013/1977-11 141/0078 Julia Nilsen, 07.08.2013

Ferdigattest.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Rokkeveien 16, 1779 HALDEN	Gnr 141	Bnr 0078	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art Tilbygg til garasje og bod med et bebygd areal (BYA) på 20 m²		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato 11.06.2013	Vedtaksnr 2013/43
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1 eller 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d.). Det vises til innsendte søknad om ferdigattest datert 26.07.2013 med tilhørende dokumenter;	
	Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest gitt i pbl § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.	

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

Klageadgang.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Lars Thowsen
Stedfortreder for enhetsleder

Med hilsen

Julia Nilsen
Byggesaksbehandler

— Kopi til:
Mona Øraas
Mona Bech
Siri Lindberg

Geodata
Økonomi og plan
Økonomi og plan

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Byggningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

Svenskegt. 6. 1750 Halden
Telefon (09) 18 41 11

FERDIGATTEST.

SAK NR: 059-B/89 GNR/BNR: 141/78
BYGGEPLASS: Rokkeveien 16
BYGGHERRE: Odd Dagfinn Nilsen, Rokkeveien 16, 1750 HALDEN
ANMELDER: O. D. Nilsen

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Tilbygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST
FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN
ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Evt. merknader: Våtrom skal ventileres via kanal til over tak,
eller ved el.vifte i yttervegg, samt ha til-
strekkelig innlufting - jfr. byggetillatelsen.

Halden, den 23/2-1990


Knut Nilsen
avd.ing.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-141/78, Rokkeveien 16, 1779 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurensset grunn	24.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.11.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.47 km
Kvikkleire	24.11.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	92 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	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.

Forurenset grunn

Sist sjekket:

24.11.2025

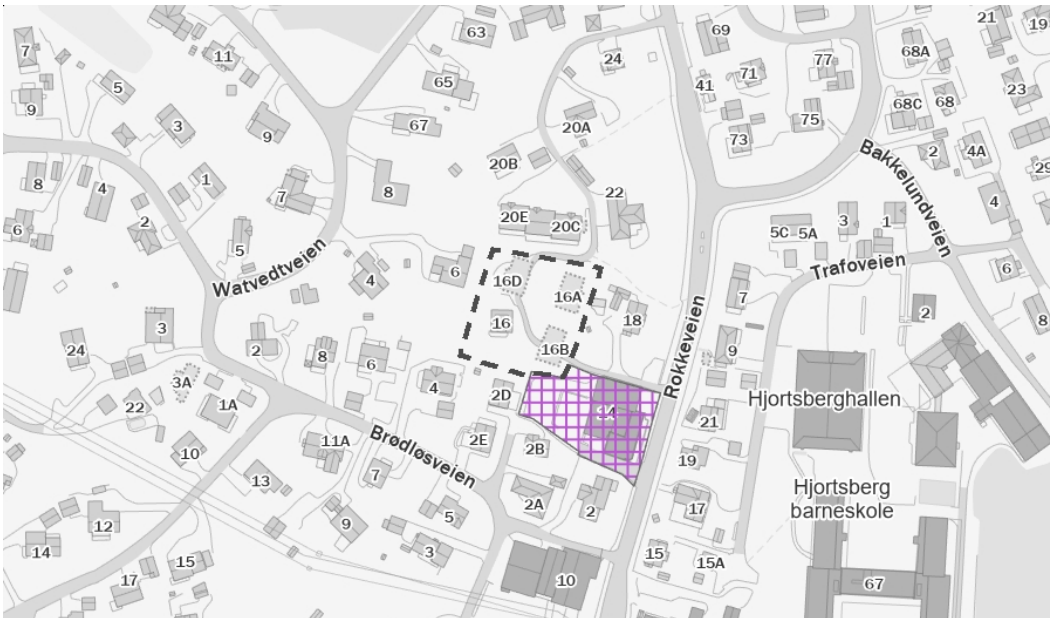
Påvirkningsgrad av forurenset grunn

Lite/ikke forurenset

Ukjent
påvirkningsgrad

Akseptabel
forurensning

Ikke akseptabel
forurensning



Tegnforklaring

 Lite/ikke
forurenset

 Mistanke om
forurensning

 Akseptabel
forurensning

 Ikke akseptabel
forurensning

Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.11.2025

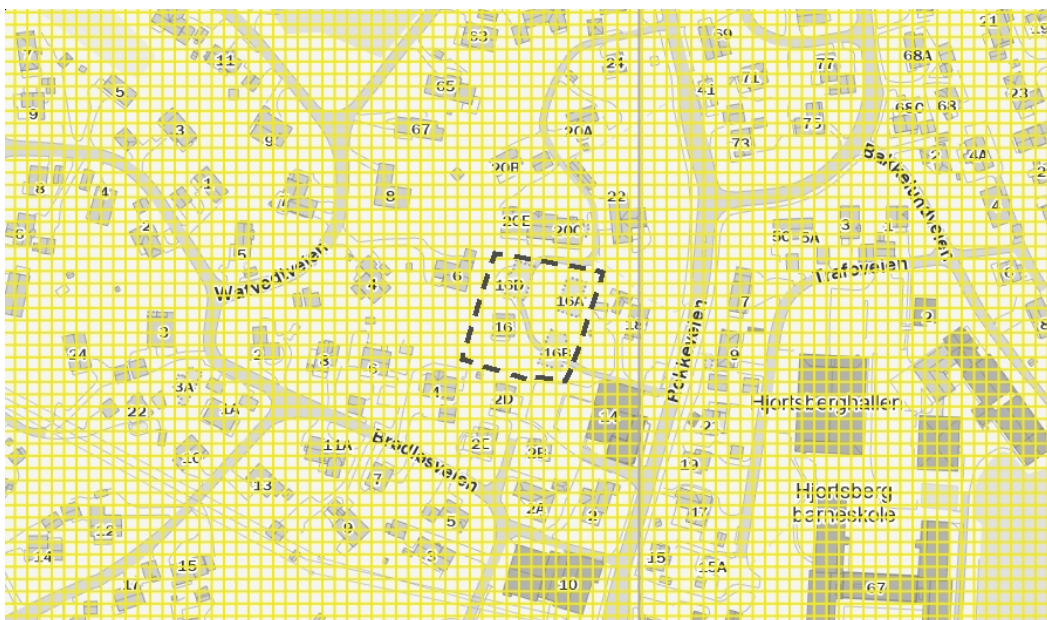
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

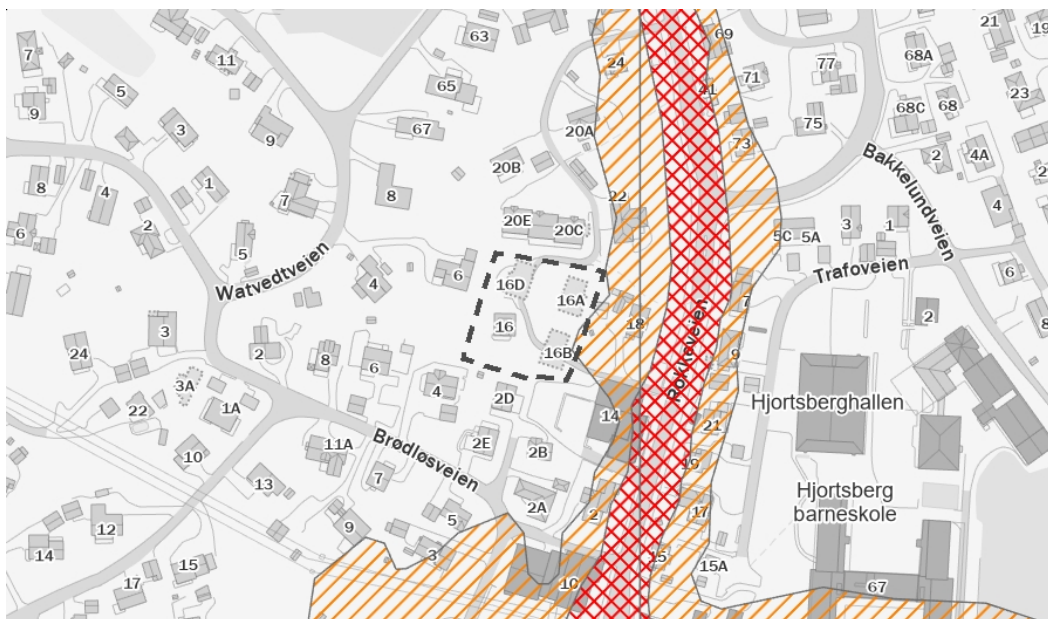
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 27.10.2025

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 ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) 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 årsdøgnetraffikk (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 ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) 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

Dagbok nr. 3743 1966. 13/12.
Halden SørenskriverembeteO v e r e n s k o m s t .

Undertegnede hjemmelsinnehavere av Brødløs gård G.nr.141
Br.nr. 36 i Berg og hjemmelsinnehaveren av naboeiendommen
"Tonmysberg " G.nr. 141, Br.nr. 78 i Berg, har d. dato gått
opp grensedelet mellem eiendommene og er blitt enige om at
grensedelet som tidligere skal følge midten av grøft på
nedsiden av fletverksgjerdet som er opsatt av "Tonmysberg,s
eier, fra delet mot vadtvedt i vest, delet følger så grøften
i østlig retning til et punkt som krysser eiendommen
" Fagerholt,s" grense mot " Tonmysberg.

Brødløs i Berg 31 oktober 1966.

Inga Jensen
Inga Jensen.Jens Jensen
Jens JensenJenny Christiansen
Jenny Christiansen

Til vitterlighet :

Olaf Jørgentvedt
Olaf JørgentvedtJohs. Aardahl
Johs. Aardahl.

JJA



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rokkeveien 16
1779 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre