



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

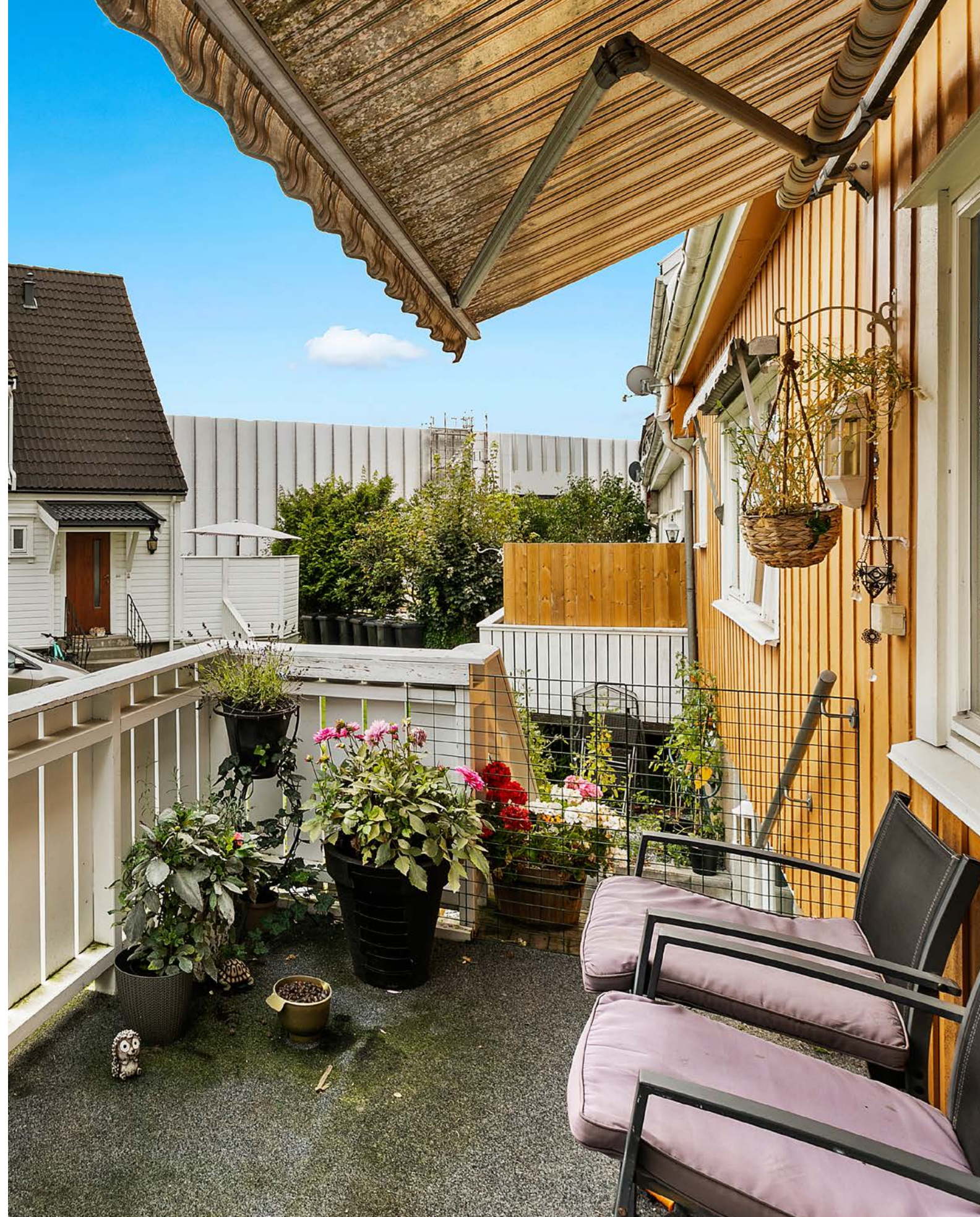
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Aktiv Halden





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 4 970 000,-
Omkostn.: Kr 125 640,-
Total ink omk.: Kr 5 095 640,-
Selger: Tobias Cornelius Halkjær
Knatterød
Jonas Kristoffer Brynildsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total: 204/240 m²
Tomtstr.: 133.3 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 480

Oppdragsnr.: 1101230154

Påkostet tremannsbolig på Os. Fullt utleid!

Her kan du sikre deg en lettetstelt tremannsbolig - med tre oppussede og meget tiltalende leiligheter. Alle boenheter er godkjente av Halden kommune. Lettstelte utomhusområder og fasader. Området Os er kjent for sin trehusbebyggelse og sentrale beliggenhet.

Bygget inneholder 3 stk leiligheter - 1 i hver etasje. Hver leilighet har entre, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken, stue, 2 soverom. Kjellerleilighet har stue med åpen kjøkkenløsning. I kjeller er det laget nye gode lagringsboder, en til hver leilighet. Kjellerleilighet ble nybygd i 2015, er omsøkt og godkjent og har ferdigattest datert 2016.

Hele bygget er totalt modernisert og påkostet med alle overflater, innredninger, vvs og strøm i 2015. Fullt utleid for kr 32.239 per mnd.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger13
Om eiendommen18







Alle interiørbilder er fra salg i 2018



Plantegning

1. etasje



1. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.



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

Plantegning

2. etasje



2. Etasje



Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



Kjeller



Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 m²
BRA - e: 36 m²
BRA totalt: 240 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/
vaskerom, entre, bod.
BRA-e: 19 m² Felles gang, teknisk rom, felles bod for
første og endre etasje, trapperom1. etasje
BRA-i: 77 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/
vaskerom.
BRA-e: 8 m² Trapperom
2. etasje
BRA-i: 73 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/
vaskerom.
BRA-e: 9 m² Trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje
9 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 299 m². ALH 2. etasje 3 m², og Loft
56 m².
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

Arealer inkluderer felles trapperom.
Takhøyden er 2,36 i kjelleren og 2,58 i første etasje. I
andre etasje er det noe skråtak. Areal på loft er med
som ALH

Terrasse er med som TBA.
Fellesarealer er lagt inn i arealskjemaet som BRA-e.
Ihht NS-3940:2023 skal ikke fellesarealer oppgis.
Det er valgt lagt inn da bygningen ikke er seksjonert,
og skal selges som en enhet. Delevegger mellom
BRA-e og BRA-i er lagt inn i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

133.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet liten hage med noe plen. Tomten
grenser i bakkant til et lite fellesområde og i forkant
mot fortauet. En meget lettstelt tomt.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på populære Os, kun 300m fra
gågaten og alle sentrums servicefunksjoner m.m.
Nye Os skole samt Halden arena med ny
allbrukshall ligger et steinkast unna, og det samme
gjør en rekke bedrifter i Os alle. I tillegg har man
starten på den fredede Schultzedalen like ved. Her
går det nydelige turstier opp i gjennom dalføret og
helt opp mot lysløypenettet til Høiåsmarka!

Adkomst

Egen adkomst fra gaten med felles trappeinngang
for 1 og 2.etg. Kjellerleiligheten har egen inngang fra
hagesiden.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger,
tomannsboliger og småhus. Området Os er særlig
kjent for sine fine, gamle trehusbebyggelse fra
starten av 1900-tallet.

Skolekrets

Os barneskole (helt ny skole åpner 2024) og
Rødsberg Ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en eldre flermannsbolig.

Eiendommen er fundamentert på støpte
betongfundamenter. Grunnmuren er oppført i støpt
betong.
Veggkonstruksjonen består av antatt uisolert, laftet
tømmer, med utvendig stående, malt kledning av
treverk.
Boligen har et mansardtak med takstoler av treverk,
som er uisolert og uten lufting på kaldtloft.
Undertaket er av panel med lekter og sløyfer, og
taket er tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag er utført i sink og stål.
Bygningen har isolerglassvinduer med treramme av
varierende alder, samt takvinduer i andre etasje.
Verandadøren i første etasje har isolerglass i
treramme, og ytterdørene er i treverk med vindusfelt.
Det er en veranda i impregnert treverk utenfor stuen
i første etasje, oppført på støpte
betongfundamenter og tresøyler. Trappen ned til
kjelleren er i støpt betong.

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

- Utvendig - Taktekking
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler
av taket, men det var ikke krav om dette på
byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for
feier.
Det er flass og rust i overflater på beslag og renner.
Nedløp går ned i soilrør i bakken. Det er rust på
soilrøret.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av
kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard.
Det er bobler i malingen. Trolig pga linolje i
underliggende maling.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av
takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i
trevirket.
Det er ikke beslag over vinduer.

Markisen over stuevindu i første etasje er knekt.
I enkelte vinduskarmer er det noe svartsopp. Kan skyldes dårlig ventilering.

- Utvendig - Dører
Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er ikke beslag over dører.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Treverket er noe slitt og det er merkbare skjevheter og svikt i gulvet.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Noe sprekkdannelser i overgang vegg og gulv, samt brannmur/bærevegg i kjeller.
Noe manglende lister/ferdigstillelse på teknisk rom.
Det er noe svelling i laminatgulv i kjelleren. Eier informerer om at det har vært en vannlekkasje i kjelleren.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: · Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Noe knirk registrert.

- Innvendig - Gulv på grunn
Avvik: · Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon
Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: · Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det ble målt indikasjoner på fukt i overgang gulv/vegg i teknisk rom og i bod på befaringdagen.
Dette er normalt med tanke på byggeår og måte.
Noe synlige sprekker i utforede vegger. Trolig tørkesprekker og tegn på manglende armeringsnett før pussing.
XPS-plater er et brannfarlig produkt. Det er ikke gjort undersøkelser rundt tykkelsen på puss med tanke på brannkrav på plater (min 8 mm).

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

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: · Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Tørkesprekk i hjørnet mellom betongvegg og gipsvegg.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er sprekker i silikonfuge mellom vask og vegg. Vil kunne medføre vann inn bak servanten.
Det er noe svelling i bunn av servantskap.
Skorget til servantskapet er skadet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: · Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er noe mindre svelling i fronter på skuffer.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Noe synlige tørkesprekker i hjørner vegg. Noe svelling i nedkant på veggplater.
Det er ikke silikonfuge i overgang servant/vegg.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik:.. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Det ble observert noe støy fra ventilatoren på befaringsdagen. Viften tar i kanten.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: · Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Det er noe trapping og svelling i skjøter på benkeplaten og svellinger i sokkel, fronter og sideplater.
Det ble ikke målt noen fuktindikasjoner på overflater

på befaringsdagen.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
Det er noe svelling i innredning og vegg ved benk.
Det er heng i skapdører og skuffer.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er noe luftlekkasje på ventilator-rør

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: · Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er noe svelling i innredningen og flass i benkeplaten og i dekk siden ved oppvaskmaskinen.
Oppvaskmaskinen er løs i innredningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: · Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er et ødelagt deksel på en ventil i kjelleren.

- Tomteforhold - Drenering
Avvik: Det er ikke topplst på drensplasten på forsiden av boligen. Dette kan føre til at det kommer vann inn bak plasten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: · Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Feieluke er skadet.
Lås på feieluke i kjelleren er defekt. Luken kan ikke lukkes. Kan medføre røyk- og sotskader ved feiing av pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er manglende rekkverk på trapp opp til loft. Stor fallhøyde.
Noe lav frihøyde i enkelte deler av trappeløpet.
Trapp fra kjeller har noe behov for vedlikehold av overflater.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: 8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2019.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Tømrerfirma Magne Karlsen, 2015
Beskrivelse: Totalrenovering av hele boligen

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Faglært arbeid, 2025
Beskrivelse: Fjernet gammel antenne på tak og byttet vindskier på karnapp mot hage.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Faglært arbeid, Uvisst, 2015
Beskrivelse: Drenert om boligen da det ble etablert kjellernedgang til ny boenhet.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Comfort, 2015
Beskrivelse: Totalrenovert i 2015. Vann og avløp ble da også byttet.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Uvisst, 2015
Beskrivelse: Ble satt inn nye ovner i 1. og 2. etg. 2015

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Elektrikertjenesten og Riis elektro, 2015
Beskrivelse: Totalrenovert i 2015. All strøm ble byttet ut med nye sikringsskap.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Kjeller er tatt i bruk som godkjent boenhet.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det er en 3-manns bolig for utleie.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja
Beskrivelse: Alle boenhetene er godkjent.

Innhold

Bygget inneholder 3 stk leiligheter - 1 i hver etasje. Hver leilighet har entre, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken, stue, 2 soverom. Kjellerleilighet har stue med åpen kjøkkenløsning. I kjeller er det laget nye gode lagringsboder, en til hver leilighet. Kjellerleilighet ble nybygd i 2015, er omsøkt og godkjent og har ferdigattest datert 2016.

Standard
Hele bygget er totalt modernisert og påkostet med alle overflater, innredninger, vvs og strøm i 2015. Meget tiltalende og gjennomført. Alle rom er malt i lyse, duse farger. Det er brukt laminat på gulv, smartpanel på vegger. Nye bad med dusjkabinett og el.vifter. Hvite, tidløse baderomsinnredninger. Pene bad. Kjøkken er innredet med gode innredninger. Godt med både skap- og benkeplass. I kjellerleiligheten er det en malt delikat kjøkkeninnredning med integrert komfyr og koketopp, samt oppvaskmaskin.

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

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser i nærområdet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

89841619

Radonmåling

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 i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Lovlighet:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknikk

forskrift:

Det er ikke synlig branntetting rundt rør igjennom brannskillet. Det er ikke merket branndør inn til leiligheten i første etasje.
Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:
Det er noen rom som har for lite dagslys med tanke på dagens krav. Høyden fra gulv til rømningsvindu på soverom er for høy. Det må fastmonteres et trinn/kasse. Inngang kjeller har en delvis frihøyde under 2,20 meter. Inngangsdør under 2 meter.

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.

Vi gjør oppmerksom på at interiørbildene er fra salg i 2018.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er installert vedovn i stue i 1. og 2. etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 970 000

Kommunale avgifter

Kr 56 766

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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 4 966

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 105 202

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 978 725

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

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 66, bruksnummer 480 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:
3001/66/480:
14.03.1950 - Dokumentnr: 614 - Best. om adkomstrett
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK M.V.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for endring av bygg - oppdeling av bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G728 Os skole og idrettsanlegg med formål boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Det er i tillegg Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.

Nye Os barneskole og idrettshall bygges i disse dager noe syd for eiendommen. Hall ferdigstilles høst/vinter 2023, skole ferdigstilles høst 2024.

Adgang til utleie

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

Eiendommen er fullt utleid for totalt kr 32.239 inkl internett pr måned. Leietagerne betaler egen strøm. Det er innbetalt depositum til depositumskonto for underetasje og 2.etasje, samt NAV-garanti for 1.etasje. 3 måneder gjensidig oppsigelse. Ta kontakt for kopi av leiekontrakter.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

125 640 (Omkostninger totalt)
142 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
145 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 095 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 112 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 115 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4562,-. Utleggene omfatte foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2437,50,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 15000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

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

Aktiv Halden AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato
25.02.2026

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN
- HALDEN kommune
- gnr. 66, bnr. 480

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 18.09.2025 Rapportdato: 18.09.2025 Oppdragsnr.: 12218-1303 Referansenummer: FN2071

Autorisert foretak: Takstfag AS Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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



Norsk takst

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



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

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

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

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Eldre flermannsbolig som er betydelig oppgradert innvendig. Det er behov for noe vedlikehold og oppgraderinger på utvendig bygg.
Boligen har vært utleiebolig de senere årene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG [Gå til side](#)
Undertak av panel med lekter og sløyfer.
Renner, nedløp og beslag i sink og stål.

Utifra byggeår antas det at det er uisolert, laftet tømmer i konstruksjonen.
Stående, malt kledning av treverk.

Mansardtak med takstoler av treverk. Uisolert og uten lufting på kaldtloft.
Tilgang via loftsdør i felles trapperom.

Isolerglassvinduer med treramme. Varierende alder.
Takvinduer i noen rom i andre etasje.
Verandadør i første etasje med isolerglass i treramme.
Ytterdører i treverk med vindusfelt.

Veranda i impregnert treverk utenfor stue i første etasje.
Oppført på støpte betongfundamenter og tresøyler.

Trapp ned til kjelleren i støpt betong.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Gulv med flis og laminat.
Panel og malte overflater på vegg.
Malte tak.

Det er tilkoblet en vedovn i leilighetene i første og andre etasje.
Pipen er en bunnbeslått teglsteinspipe fra byggeår.
Feieluken er tilgjengelig i kjeller og på loft.

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller. Oppført i støpt betong.
Leiligheten i kjelleren har hovedsakelig utforede vegger med isopor/xps-plater.
Det er lagt varmekabel i gulv på kjøkken, stue, soverom og gang.

Eldre tretrapp i felles trapperom.
Rekkverk og vanger er malt. Belegg i trinn.
Malte, innvendige dører i leilighetene.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Malte overflater på vegg og tak. To vegger er av pusset betong og to vegger er malt gips.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad/vaskerom
Veggene har impregnert mdf-panel. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Toalett med innebygd sisterner, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad/vaskerom
Malte overflater på vegg og tak. Impregnerte mdf-plater på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Toalett med innebygd sisterner, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate og stålplater på vegg.
Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopp montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er noe gjenstående kobber.
Stoppekranen og fordelerstokk er plassert i teknisk rom i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tre varmtvannsberedere på 200 liter hver, plassert i teknisk rom i kjelleren.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.
Tre nye digitale målere montert.
Inntakssikringer i felles trappegang.

Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje.
Separate stikk lokalisert i teknisk rom.
Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Dreneringen ble oppgradert i ca 2015, i følge tidligere takst. Det er synlig drengplast langs grunnmuren på begge sider av boligen.
Grunnmur i støpt betong.
Tilnærmet flat tomt.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

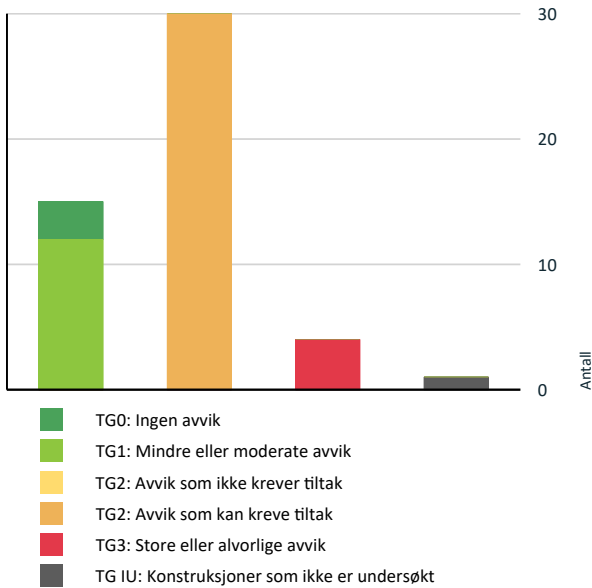
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



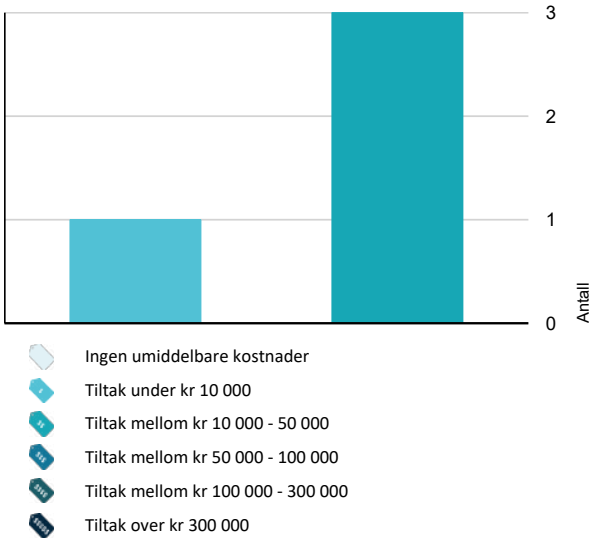
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Kommentar
Antatt byggeår

Anvendelse
Utleiebolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2014	Modernisering	-15, rehabilitering av bygg, utvendig og i første og andre etasje (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Etablering av leilighet i kjelleren (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Oppgradering av drenering (ihht tidligere takst)
2015	Modernisering	Ny veranda i første etasje (ihht tidligere takst)
2016	Modernisering	Bolig malt utvendig (ihht tidligere takst)

UTVENDIG

Taktekking

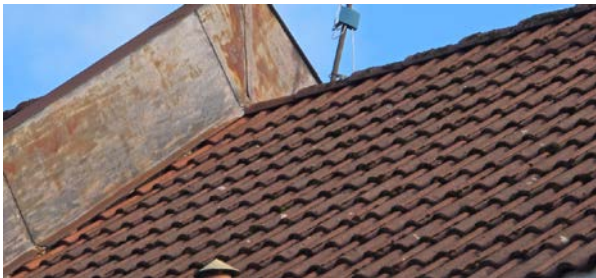
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertak av panel med lekter og sløyfer.
Tekket med betongtakstein. Yttertak kun befart 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking og undertak må bregnes skiftet.



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Det er flass og rust i overflater på beslag og renner.
Nedløp går ned i soilrør i bakken. Det er rust på soilrøret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.



Veggkonstruksjon

Utifra byggeår antas det at det er uisolert, laftet tømmer i konstruksjonen.
Stående, malt kledning av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard.
Det er bobler i malingen. Trolig pga linolje i underliggende maling.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Boligen må beregnes kledd om. Noe underliggende råde må beregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mansardtak med takstoler av treverk. Uisolert og uten lufting på kaldtloft.
Tilgang via loftsdør i felles trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved en isolering av loft må det etableres lufting i raft.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer med treramme. Varierende alder.
Takkvinduer i noen rom i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke beslag over vinduer.

Markisen over stuevindu i første etasje er knekt.

I enkelte vinduskarmen er det noe svartsopp. Kan skyldes dårlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Verandadør i første etasje med isolerglass i treramme.
Ytterdører i treverk med vindusfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke beslag over dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i impregnerert treverk utenfor stue i første etasje.
Oppført på støpte betongfundamenter og tresøyler.
Rekkverk i malt treverk.
Det er lagt teppe på gulvet.

Vurdering av avvik:

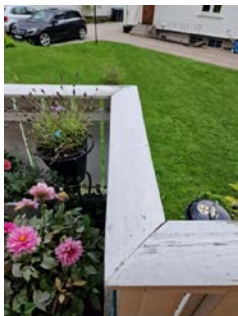
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Treverket er noe slitt og det er merkbare skjevheter og svipt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned til kjelleren i støpt betong.

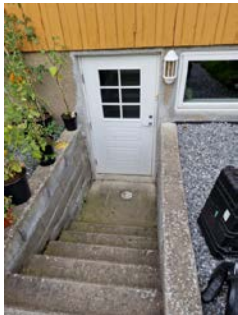
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med flis og laminat.
Panel og malte overflater på vegg.
Malte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe sprekkdannelser i overgang vegg og gulv, samt brannmur/bærevegg i kjeller.

Noe manglende lister/ferdigstillelse på teknisk rom.

Det er noe svelling i laminatgulv i kjelleren. Eier informerer om at det har vært en vannlekkasje i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales noe overflatebehandling og ferdigstillelse i teknisk rom.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 10-20 mm målt i stue og kjøkken i første etasje og 15-20 mm på kjøkken og stue i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk registrert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Gulv på grunn

Støpt og isolert plate på grunn i kjeller.

Planavvik på 10-20 mm målt på kjøkken og soverom, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et område registrert 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 3 Pipe og ildsted

Det er tilkoblet en vedovn i leilighetene i første og andre etasje. Pipen er en bunnbeslått teglsteinspipe fra byggeår.

Feieluken er tilgjengelig i kjeller og på loft.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble utført i 2008 og pipen ble sist feiet i 2019. Det er en anmerkning ang manglende plate på gulv under feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Feieluke er skadet.

Tilstandsrapport

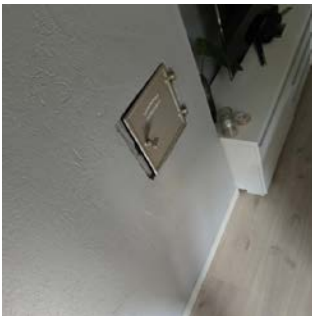
Lås på feieluke i kjelleren er defekt. Luken kan ikke lukkes. Kan medføre røyk- og sotskader ved feiing av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Lås på feieluke må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller. Oppført i støpt betong.

Leiligheten i kjelleren har hovedsakelig utforede vegger med isopor/xps-plater.

Det er lagt varmekabel i gulv på kjøkken, stue, soverom og gang.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble målt indikasjoner på fukt i overgang gulv/vegg i teknisk rom og i bod på befaringdagen.

Dette er normalt med tanke på byggeår og måte.

Noe synlige sprekker i utforede vegger. Trolig tørkesprekker og tegn på manglende armeringsnett før pussing.

XPS-plater er et brannfarlig produkt. Det er ikke gjort undersøkelser rundt tykkelsen på puss med tanke på brannkrav på plater (min 8 mm).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom under terreng må beregnes jevnlig overvåket med tanke på fukt. Det bør gjøres undersøkelser rundt tykkelsen på puss, og eventuelle utbedringer om denne er for tynn.

Anbefaler en vurdering om det skal monteres armeringsnett, eventuelt tette tørkesprekker.

Det bør settes inn ventiler i alle rom i kjelleren.



TG 3 Innvendige trapper

Eldre tretrapp i felles trapperom.

Rekkverk og vanger er malt. Belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er manglende rekkverk på trapp opp til loft. Stor fallhøyde.

Noe lav frihøyde i enkelte deler av trappeløpet.

Trapp fra kjeller har noe behov for vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk på trappeløp til loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Malte, innvendige dører i leilighetene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

KJELLER > BAD/VASKEROM

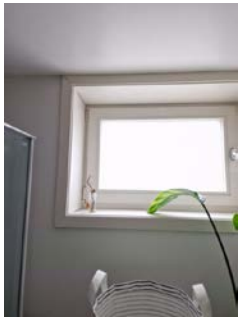
TG 2 Overflater vegger og himling

Malte overflater på vegg og tak. To vegger er av pusset betong og to vegger er malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Tørkesprekk i hjørnet mellom betongvegg og gipsvegg.

Treverket i vindusforing og list bør fuktsikres da det ligger i våtsone. Tørkesprekk bør fuges.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 1:100. 20 mm på en meter og 30 mm fra sluk til gulv ved dør. Fugen i topp av oppbrett er noe misfarget.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsbelegg med oppbrett og plastsluk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i silikonfuge mellom vask og vegg. Vil kunne medføre vann inn bak servanten. Det er noe svelling i bunn av servantskap. Skorget til servantskapet er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugen bør utbedres. Skrog bør skiftes.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har impregnerert mdf-panel. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100. 30 mm fra gulv ved dør og til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett med innebygd sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er noe mindre svelling i fronter på skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

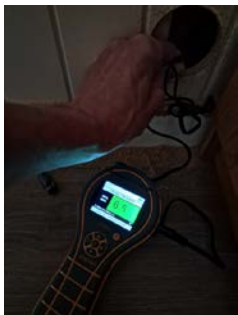
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og uisolert vegg. Luftfuktigheten ble målt til 62% RF (relativ fuktighet) ved 21 grader celsius. 6 vekt% fukt målt i bunnsvill.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte overflater på vegg og tak. Impregnerte mdf-plater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe synlige tørkesprekker i hjørner vegg. Noe swelling i nedkant på veggplater.

Det er ikke silikonfuge i overgang servant/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mdf-platene tåler høy luftfuktighet og sporadisk kontakt med vann, men ikke konstant vannpåvirkning eller direkte vannsprut over tid.

Det er vanlig å bruke slike plater i våtrom, men må fortsatt beskyttes med maling, lakk eller annen overflatebehandling. Jevnlig vedlikehold må beregnes.

Det anbefales legging av silikon mellom servant og vegg, for å unngå vann bak servantskapet.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall målt til 1:100. 15 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør trekkes membran opp på terskel.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet. Det er ukjent membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett med innebygd sisterner, servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert noe støy fra ventilatoren på befaringsdagen. Viften tar i kanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vedlikehold av ventilator.



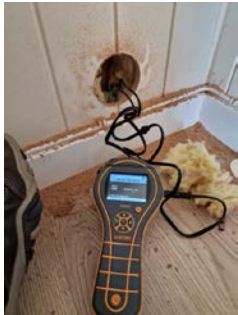
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket rupanel og isolasjon i vegg. Luftfuktigheten ble målt til 59% RF (relativ fuktighet) ved 22 grader celsius.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.

Vurdering av avvik:

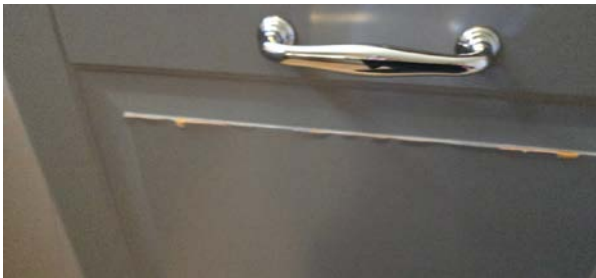
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe trapping og svelling i skjøter på benkeplaten og svellinger i sokkel, fronter og sideplater.

Det ble ikke målt noen fuktindikasjoner på overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstopp montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe svelling i innredning og vegg ved benk.
Det er heng i skapdører og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skuffer og skapdører må justeres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe luftlekkasje på ventilator-rør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret må festes bedre.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate og stålplater på vegg.
Integrert oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopp montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er noe svelling i innredningen og flass i benkeplaten og i dekk siden ved oppvaskmaskinen.
Oppvaskmaskinen er løs i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er noe gjenstående kobber.
Stoppekranen og fordelerstokk er plassert i teknisk rom i kjelleren.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er et ødelagt deksel på en ventil i kjelleren.

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

Ødelagt ventil bør skiftes. Den kan pr i dag ikke stenges.



TG 1 Varmtvannstank

Tre varmtvannsbereidere på 200 liter hver, plassert i teknisk rom i kjelleren.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter montert i alle tre leiligheter.
Tre nye digitale målere montert.
Inntakssikringer i felles trappegang.
Det er lagt opp internett til leiligheter i første og andre etasje. Separate stikk lokalisert i teknisk rom.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er fremlagt fakturaer på utført arbeid i forbindelse med renovering av første og andre etasje, samt etablering av ny leilighet i kjelleren.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

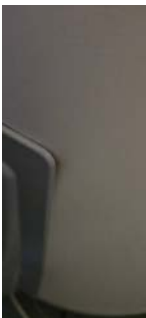
Det er noen løse kabler med berøringsfare på loftet. Disse bør fjernes. Noe varmegang på den ene varmtvannsbereideren.

Kostnadsestimatet inkluderer kontroll av el-anlegg, utbedring av løse kabler og utskiftning av varmeelement på varmtvannsbereider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det mangler røykvarsler i leiligheten i andre etasje. Eier informerer om at dette vil bli montert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble oppgradert i ca 2015, i følge tidligere takst. Det er synlig drengplast langs grunnmuren på begge sider av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke topplst på drengplasten på forsiden av boligen. Dette kan føre til at det kommer vann inn bak plasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topplst.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 160 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

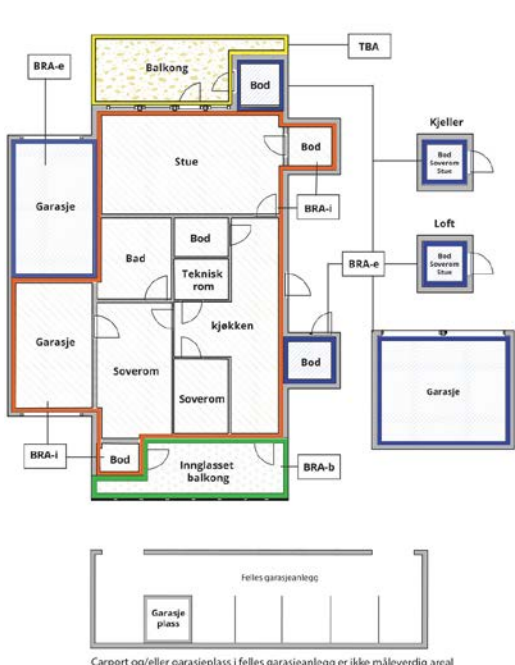
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	54	19		73			73
1. Etasje	77	8		85	9		85
2. Etasje	73	9		82		3	85
Loft						56	56
SUM	204	36			9	59	299
SUM BRA	240						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, entré, bod	Felles gang, teknisk rom, felles bod for første og andre etasje, trapperom	
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom	Trapperom	
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom	Trapperom	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Arealer inkluderer felles trapperom.

Takhøyden er 2,36 i kjelleren og 2,58 i første etasje. I andre etasje er det noe skråtak.

Areal på loft er med som ALH.

Terrasse er med som TBA.

Fellesarealer er lagt inn i arealskjemaet som BRA-e. Ihht NS-3940:2023 skal ikke fellesarealer oppgis. Det er valgt lagt inn da bygningen ikke er seksjonert, og skal selges som en enhet. Delevegger mellom BRA-e og BRA-i er lagt inn i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke synlig branntetting rundt rør igjennom brannskillet.
Det er ikke merket branndør inn til leiligheten i første etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er noen rom som har for lite dagslys med tanke på dagens krav.
Høyden fra gulv til rømningsvindu på soverom er for høy. Det må fastmonteres et trinn/kasse.
Inngang kjeller har en delvis frihøyde under 2,20 meter. Inngangsdør under 2 meter.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	201	39

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Boder, felles trapperom og teknisk rom er med som s-rom. Disse arealene er inkludert da bygget ikke er seksjonert, og selges som en hel enhet. Inngang i kjeller er med som p-rom. Loftet er ikke målbart.
-------------------------------	--

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Tobias Knatterød	Kunde
23.8.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
28.8.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	480		0	133.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hannibal Sehesteds gate 6

Hjemmelshaver

Brynildsen Jonas Kristoffer, Knatterød Tobias
Cornelius Halkjær



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Os, med gangavstand inn til sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens sentrumsplan, regulert til bebyggelse og anlegg, samt boligbebyggelse.
Reguleringsplan G-728 Os skole og idrettsanlegg, regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse.
Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø.
Bygningen er gulmerket i Sefrak-registeret pga alder.

Om tomten

Det er en liten hage som tilhører boligen. I tillegg er det en felles hage i mellom flere flermannsboliger.
Det er ikke parkering på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2019



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Eier	06.09.2023		Gjennomgått		Nei
Energimerking	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	01.09.2023		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	25.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2023	
2	20.09.2024	
3	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

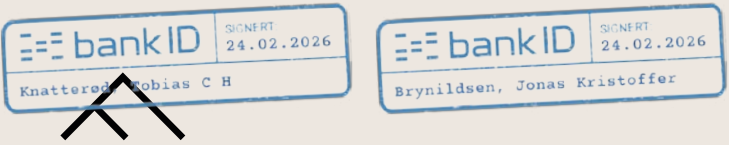
iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FN2071>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jonas Kristoffer Brynildsen
Tobias Cornelius Halkjær Knatterød

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hannibal Sehesteds Gate 6 1777 Halden

3101-66/480/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
- Firmanavn: Tømrerfirma Magne Karlsen
- Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av hele boligen

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering av alle bad i 2015

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
- Firmanavn: -
- Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel antenne på tak og byttet vindskier på karnapp mot hage.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
- Firmanavn: Uvisst
- Beskrivelse av arbeidet: Drenert om boligen da det ble etablert kjellernedgang til ny boenhet.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bakside. Det er også synlig drenspapp på fremside, men vet ikke når dette ble utført. Trolig utført i 2015 dette også. Veggene som er mot nabobyggene er naturligvis ikke drenert.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
- Firmanavn: Comfort
- Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert i 2015. Vann og avløp ble da også byttet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn nye ovner i 1. og 2. etg. 2015

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektrikertjenesten og Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert i 2015. All strøm ble byttet ut med nye sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjeller er tatt i bruk som godkjent boenhet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Kjeller er tatt i bruk som godkjent boenhet.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Det er en 3- manns bolig for utleie

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Alle boenhetene er godkjent

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 15. august 2023 12:26
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - Hannibal Sehesteds gate 6

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Navn: Jonas Kristoffer Brynildsen
Adresse: Hannibal Sehesteds gate 6 1777 HALDEN
Målernummer: 7359992905980155

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

15. august 2023 kl. 10:15 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Hannibal Sehesteds gate 6

Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirkegården Linje 32, 35	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	15 min 1.2 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	25 min 1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	10 min 0.8 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	5 min
St. Josept Halden	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

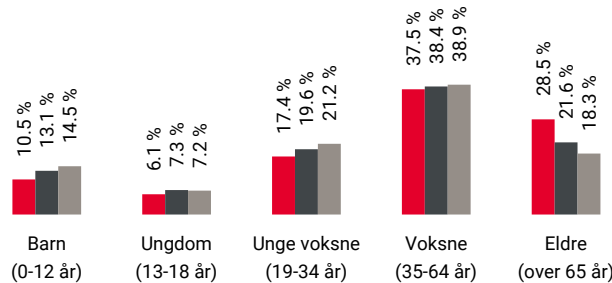


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Os/Dyrdalen	1 600	946
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.6 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 40 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate	6 min
Coop Extra Halden Post i butikk	12 min 0.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået

Lite støynivå 90/100

 Gateparkering

Lett 87/100

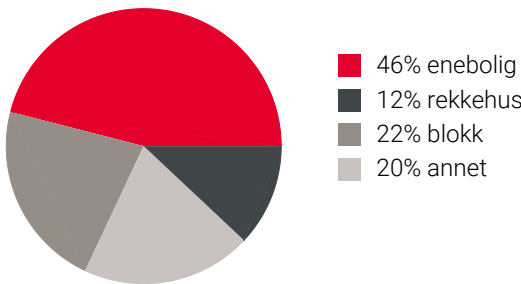
 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

 Os skole	4 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
 Rødsberg ungdomsskole	8 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.6 km
 SKY Fitness Halden	9 min 
 Timeout Energy Club	10 min 

Boligmasse



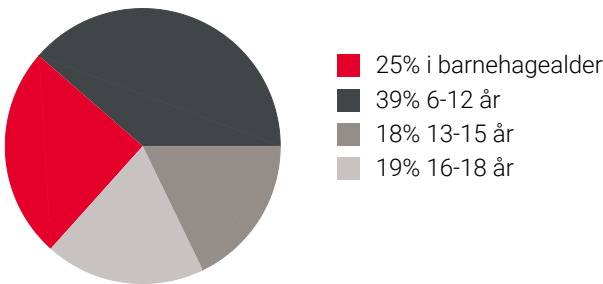
«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

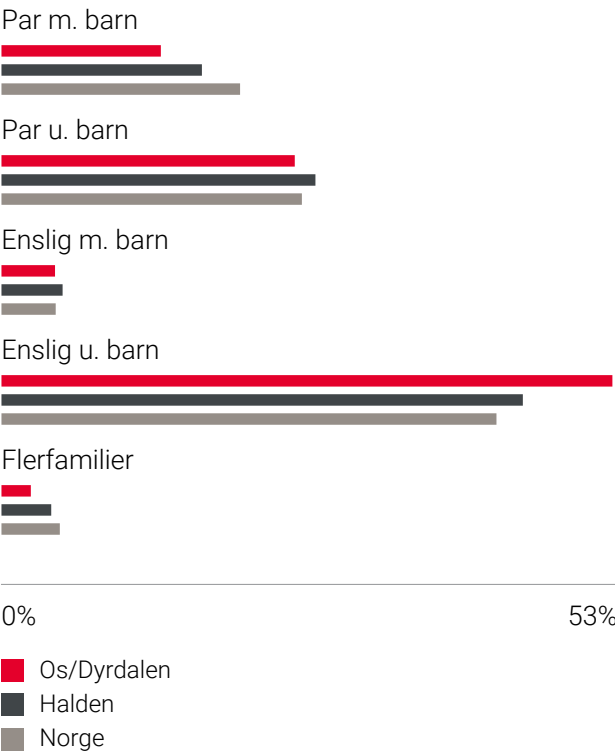
Varer/Tjenester

 Tista Senter	12 min 
 Apotek 1 Svanen Halden	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

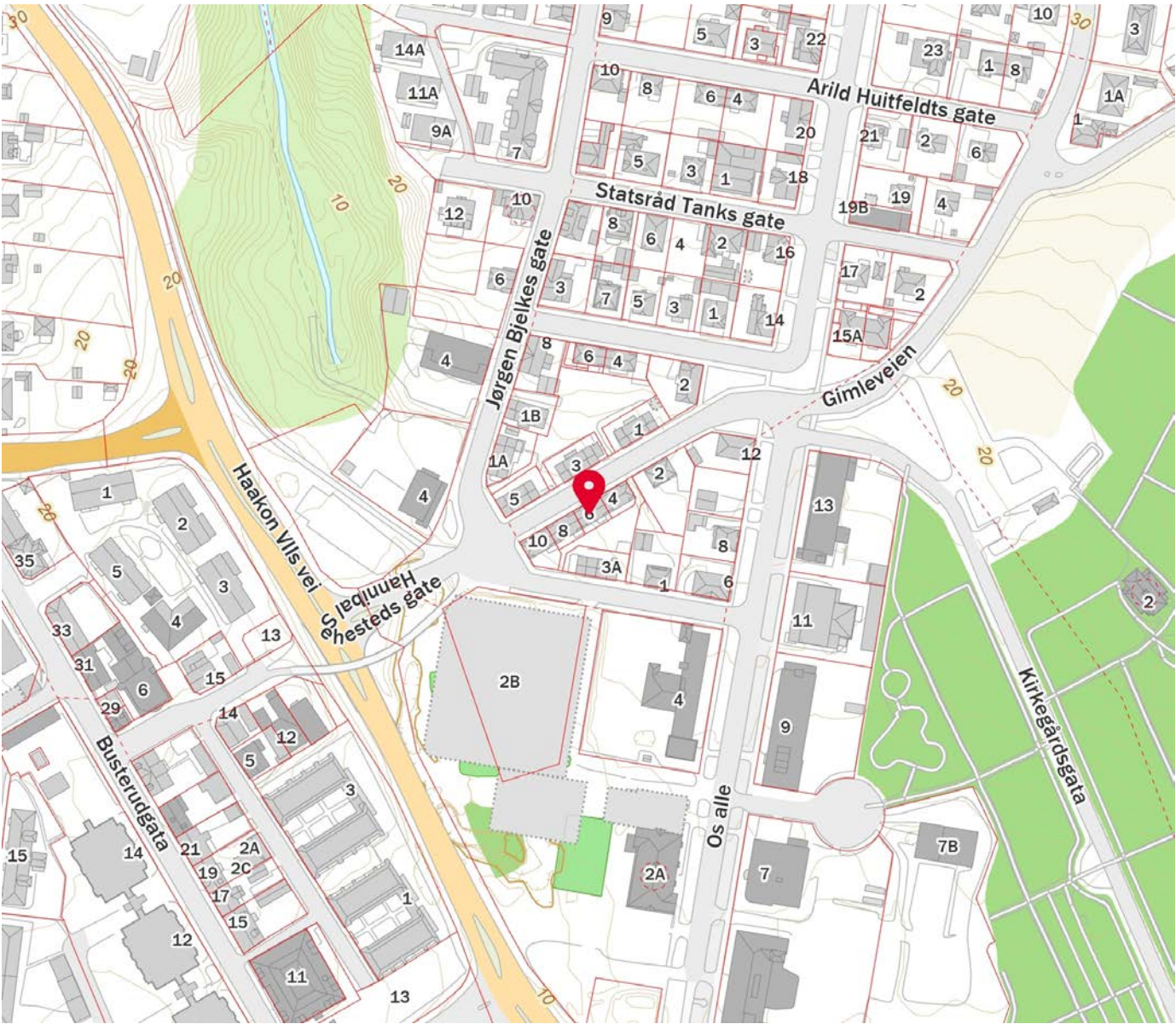
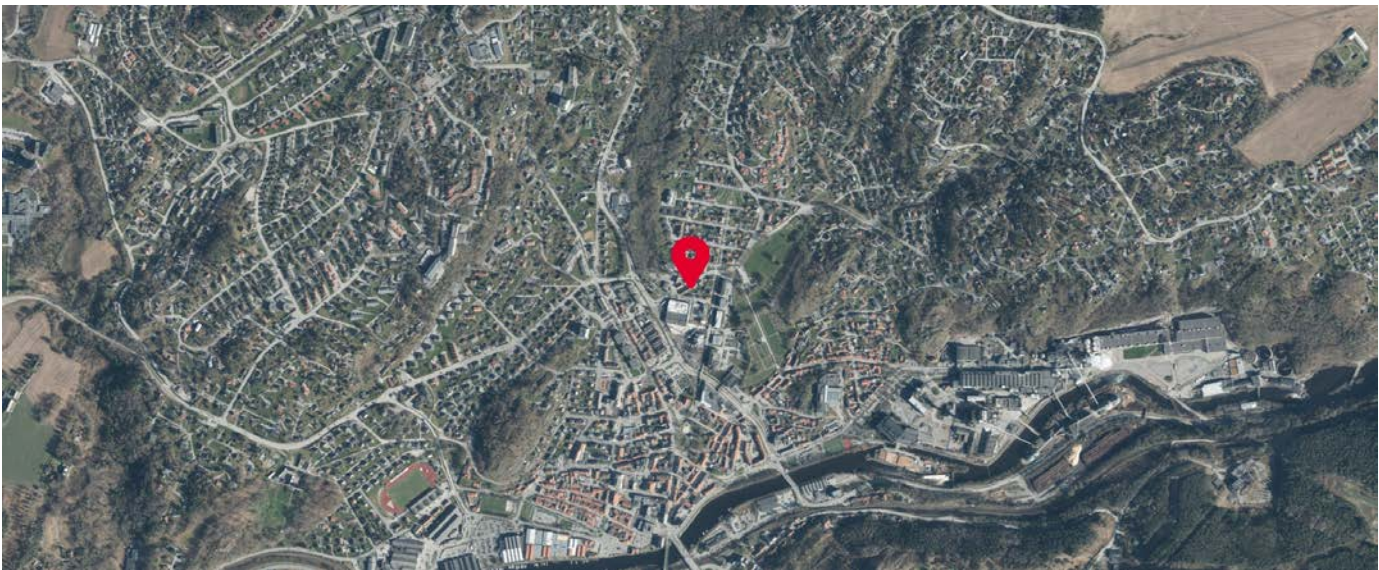


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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

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



Halden kommune
Byggesak

TakstFag AS

Att. Øystein Akersveen Lied

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2015/1603-7 066/0480 Lene Ouren Rexten, 26.02.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 7.1.2016, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN	066	0480		

Spesifikasjon		
Tiltakets art		
Endring av bygg - oppdeling av bolig		
Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Vedtaksnr
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	26.5.2015	2015/59
Merknader		
Det er søkt om endring av tillatelser til ansvarsrett datert 17.8.2015, mottatt komplett med gjennomføringsplan 4.2.2016.		
Følgene foretak utgår:		
Tømrerfirma Magne H. Karlsen 993879266, Malerfirma Eriksen og Lund AS.		
Følgende foretak erklærer ansvarsrett:		
F. Jørgensen AS 952183729 ansvarsrett tiltaksklasse 1 PRO/UTF innvendig sanitær.		
Byggefirma Gjødalstuen og Moen AS 988376396 lokal godkjenning for ansvarsrett tiltaksklasse 1 PRO/UTF tømrerarbeider og våtrom/membraner.		
Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter ellers at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.		

Husnummer.
Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder.
Avfallsbeholder bestilles ved å kontakte Halden kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Mona Bech, telf.69 17 47 37 eller Siri Lindberg, telf.69 17 45 61. Vis til byggesakens nummer som er 2015/1603 (vår ref. øverst på brevet) og dato på ferdigattesten.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Lene Ouren Rexten
byggesaksbehandler

Kopi til:
Siri Lindberg
Elisabeth Svendsen
Mona Bech
Mona Øraas

Økonomi og plan
Teknisk Forvaltning
Økonomi og plan
Geodata

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 Bygningsmyndigheten 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

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	23 480,64 kr
Eiendomsskatt	4 966,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	8 595,08 kr
Vann	19 154,88 kr
Sum	56 766,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	3 stk	1964.69	1/1	0 %	5 894,06 kr	1 473,51 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Vanngebyr fl.fam.	15%	360 m3	24.81	1/1	0 %	8 929,98 kr	2 232,49 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	3 stk	2615.00	1/1	0 %	7 844,99 kr	1 961,24 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	15%	360 m3	39.50	1/1	0 %	14 220,90 kr	3 555,22 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	3 stk	2615.00	1/1	0 %	7 844,99 kr	1 961,24 kr
					Sum	47 556,23 kr	11 889,03 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.

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 UTOVERING 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: 25.08.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	519998404	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044253	Bruksenhetsnummer	K0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 519998404.			

BruksenhetId	237817281	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044253	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237817281.			

BruksenhetId	237817280	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140044253	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Ukjent	Morsø
	Ukjent	Contura	Contura

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.03.2019	Tilsyn	14.04.2008	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Kjeller+1+2+loft. Type: Tegl 1/2 stein med egen luftepipe. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Plate på gulv under feierluke

Informasjon for bruksenhetId 237817280

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Halden kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

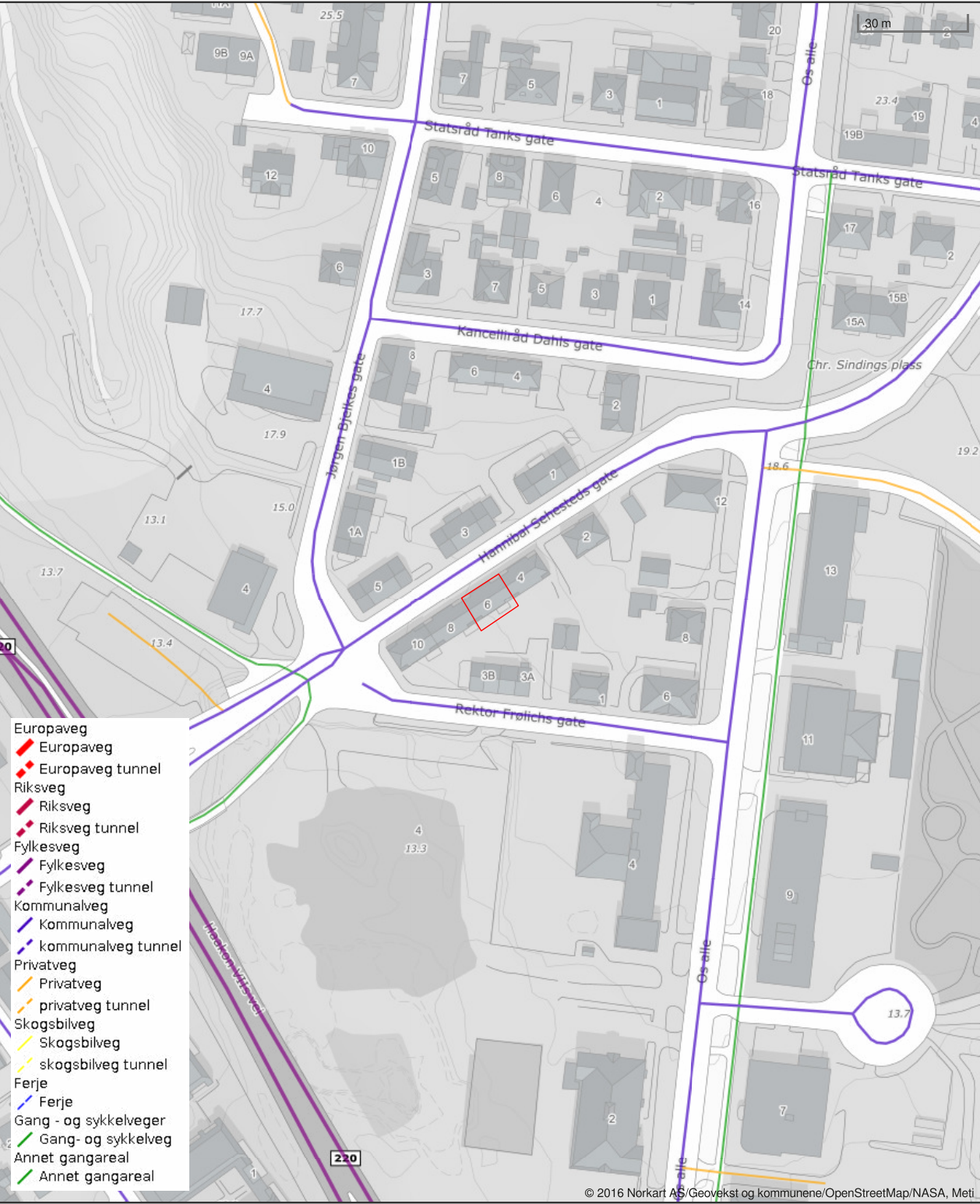
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3001 - 66/480//



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HANNIBAL SEHESTEDSGATE	Beregnet areal	133.3
Etablert dato	24.12.1949	Historisk oppgitt areal	122
Oppdatert dato	24.08.2023	Historisk areakilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/480
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	24.12.1949			66/480 (122)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556755	636651	0	Ja	133.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRYNILDSEN JONAS K F151190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FAGERHOLTVEIEN 109 1765 HALDEN	Bosatt (B)
KNATTERØD TOBIAS C H F230681*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LÅBYVEIEN 5 1781 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hannibal Sehesteds gate 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1777 HALDEN	Kirkesogn	02020701 Halden
Grunnkrets	206 Os	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	1 Halden		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140044253		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 140044253: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

--	--	--	--

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	96,4
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hannibal Sehesteds gate 6	H0201	66/480	89	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hannibal Sehesteds gate 6	H0101	66/480	89	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Hannibal Sehesteds gate 6	K0101	66/480	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	89	0	89	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
K01	1	65	0	65	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3001 - 66/480//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- -----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig

Grensepunkt - uten klassifisering
- ⊗

⊗

⊗

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	133,30 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556755	Øst	636651	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556754,5	636643,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,66	
2	6556761,75	636653,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,47	
3	6556753	636659,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,58	
4	6556745,58	636649,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,66	



Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
 ☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 133 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumspan
Plantype	Kommunedelplan

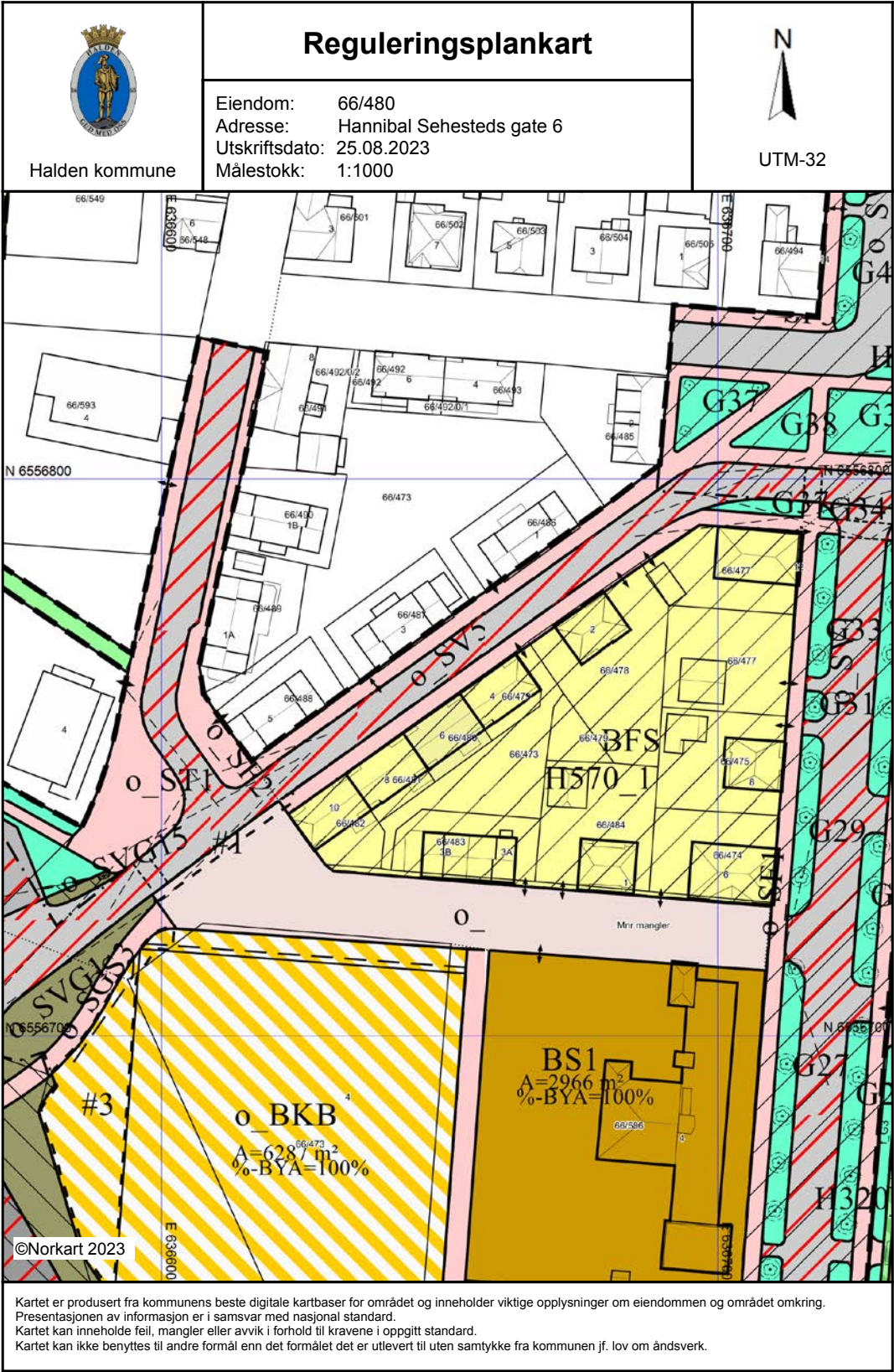
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 130 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

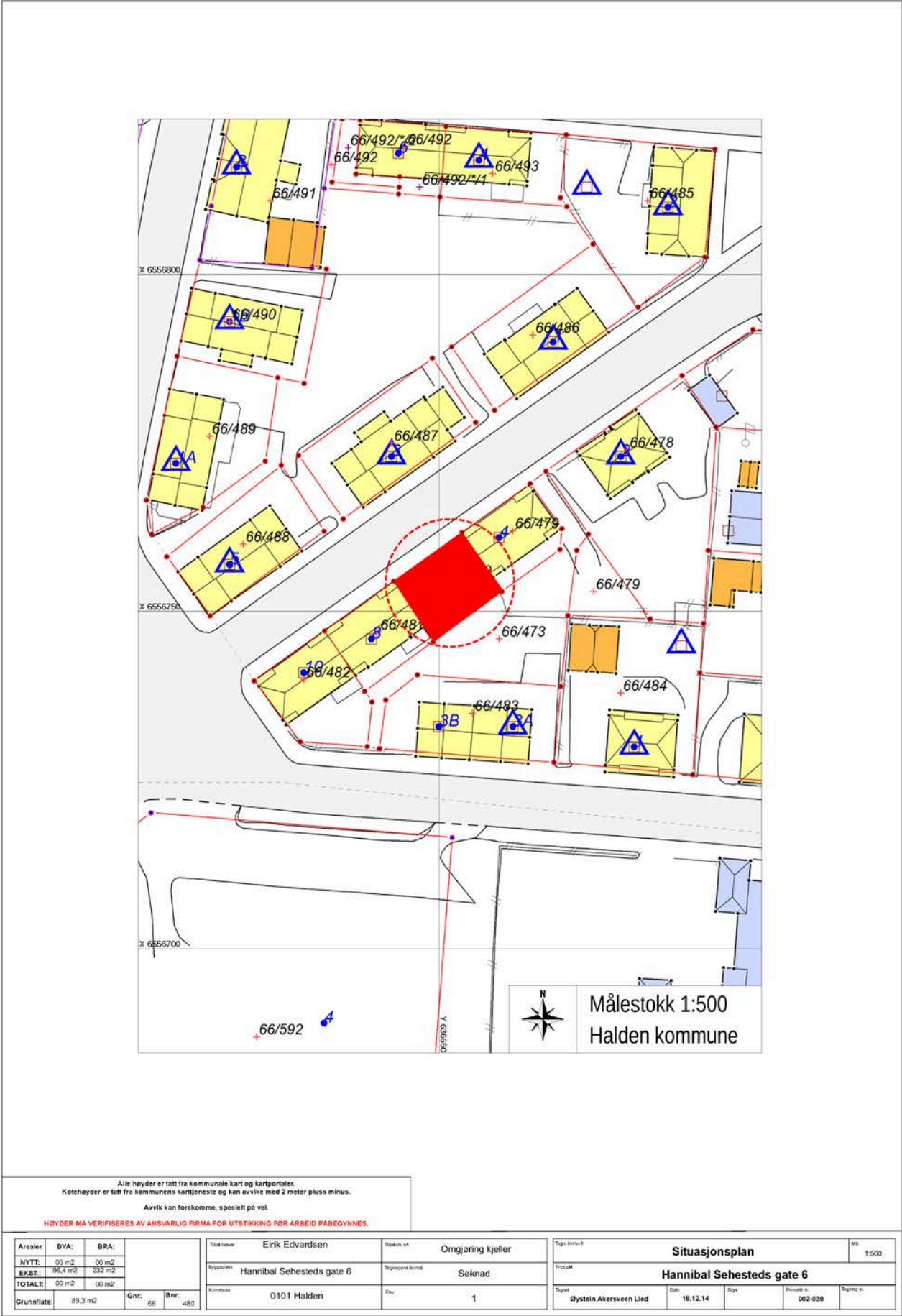
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-728
Navn	Os skole og idrettsanlegg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/1563/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2013.09.20%20og%20sist%20revidert%2019.02..pdf
Delarealer	Delareal 131 m ² RPHensynsonenavn H570_1 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø
	Delareal 131 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS

Delareal 2 m ² Formål Fortau Feltnavn o_SF1



Tegnforklaring			
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Gangveg/gangareal/gågate
	Blokkbebyggelse		Sykkelveg/-felt
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk		Annen veggrunn - grøntareal
	Offentlig barnehage		Parkering
	Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk		Blågrønnstruktur
	Kjøreveg		Naturområde
	Annen veggrunn		Turveg
	Gang-/sykkelveg		Vegetasjonsskjerm
	Gangveg		Kombinerte grønnstrukturformål
	Parkeringsplass		Faresone - Flomfare
	Bussstoppeplass		Sikringsone - Frisikt
	Friluftsområder		Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Park		Angittthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Turveg		Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Anlegg for lek		Videreføring av reguleringsplan
	Friluftsområde (på land)		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		Bestemmelseområde
	Naturvernområde (på land)	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Felles avkjørsel		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Felles gangareal		Planens begrensning
	Felles lekeareal for barn		Formålsgrense
	Felles gårds plass		Faresonegrense
	Felles grøntanlegg		Regulert tomtegrense
	Bolig/Forretning		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bolig/Forretning/Kontor		Byggegrense
	Bolig/Kontor		Planlagt bebyggelse
	Forretning/Kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	Forretning/Kontor/Industri		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo		Regulert senterlinje
	Grense for restriksjonsområde		Frisiktslinje
	Frisiktsone ved veg		Regulert kant kjørebane
	Grense for bevaringsområde		Regulert kjørefelt
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulert parkeringsfelt
	Bevaring av bygninger		Regulert fotgjengerfelt
Reguleringsplan PBL 2008			Regulert støyskjerm
	Sikringsonegrense		Målelinje/Avstandslinje
	Infrastrukturgrense		Vegstegning / fysisk spærre
	Angittthensynsgrense		Avkjørsel
	Detaljeringsgrense		Eksisterende tre som skal bevares
	Bestemmelsegrense		Regulert nytt tre
	Regulerthøyde		Påskrift feltnavn
	Boligbebyggelse		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbygg		Påskrift areal
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Påskrift utnyttning
	Sentrumsformål		Påskrift bredde
	Undervisning		Påskrift kotehøyde
	Forsamlingslokale		Påskrift plantilbehør
	Renovasjonsanlegg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	Bygningsmessige anlegg	
	Uteoppholdsareal		Vegg frittstående
	Lekeplass	Bygninger	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Takspang Bunn
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (		Bygning
	Veg		Takkant
	Kjøreveg		Bygningsdelelinje
	Fortau		Takoverbygg
	Torg		Takoverbygg kant
	Gatetun		Trapp inntil bygg, kant
	Gang/sykkelveg		Veranda
			Bygningslinje





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

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.

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse:
Hannibal Sehesteds gate 6, 1777 Halden
gnr. 66, bnr. 480 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer:
1101230154

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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.