

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-

Omkostn.: Kr 176 140,-

Total ink omk.: Kr 7 166 140,-

Selger: Sajjad Rupani

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1930

BRA-i/BRA Total 382/382 kvm

Tomtstr.: 557.8 kvm

Soverom: 5

Antall rom: 9

Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 178

Oppdragsnr.: 1101250134

Stor og vakker tomannsbolig i herskabelig stil.

Velkommen til vakre Dyrendal og denne meget innholdsrike boligen! I dag er 1. og 2. etg slått sammen til én stor bolig. På loftet leies ut to stk hybler.

Boligen holder en gjennomgående solid, og varierende god standard fra fortløpende modernisering og vedlikehold opp i gjennom årene. Store og lufte rom med flott takhøyde. Nydelig listverk og solid materialvalg preger denne erverdige boligen.

Kjøkken har moderne og elegant nyere kjøkkeninnredning med helintegrerte hvitevarer. Kjøkken har god spiseplass, og har også en herlig, gammel vedfyrt kjøkkenkomfyr for både kos og matlaging. Fra kjøkken er det glassdør rett ut til en usjenert terrasse med spiseplass. Baderom har lekre fliser på både gulv og på vegger, og har varmekabler i gulv.

Hyblene på loftet har eldre, men ok standard.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Nabolagsprofil	86
Andre vedlegg	89
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 382 kvm

BRA totalt: 382 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 105 kvm Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 112 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, toalettrom

3. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang, stue/kjøkken, kjøkken 2, soverom 2, stue, toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

557.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Lettstelt opparbeidet tomt med flotte granittmurer og hvitmalt stakittgjerde. Her er det opparbeidet en koselig hage med plen, busker og trær. Skjermet for innsyn. Stenbelagt gårdsplass og parkering med innkjøring til integrert garasje. En herlig sentrumstomt.

Beliggenhet

Sentralt i vakre Dyrendal, kun 5minutters gange fra sentrum! Her bor du rett ved den fredede Schultzedalen med vakre turstier som slynger seg langs elven. Det er også

kort vei ned til nye Os skole, biblioteket, kino, butikker og off. kommunikasjon som buss og jernbane, og off. kontorer m.m.

Adkomst

Direkte fra Dyrendalsveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av herskapsvillaer og småhusbebyggelse, samt næringsvirksomhet med bilutsalg og medisinsk senter rett over veien.

Skolekrets

Kontakt skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand til togfobindelse i sentrum. Kort vei til busstopp i Dyrendalsveien.

Bygningssakkyndig

Ing Norsted AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er av murt naturstein, delvis pusset utvendig og innvendig. Ytterveggene er av bindingsverk av tre, trolig stående plank som er kledd med papp og panel, stående malt panel utvendig. Yttertaket er et sperretak av tre med bordtak, papp og skifertakstein, delvis isolert i skråtak og på hele loftsbjelkelaget. Beslag, renner og nedløp er av lakkert metall. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vinduer og dører er malte trevinduer med isolerglassruter. Eiendommen har en terrasse av impregnert tre med malt rekkverk.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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: Spiker i tekkingen er rustet og det er fare for gjennomrusting (ruste hull) i tekkingen. Det må gjennomføres grundig kontroll av tekkingen eller skifte denne. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket er trolig fra 1930 og det er fare for at spiker kan ruste av og at lekter kan har råtnet. Foreløpig ikke sett tegn til dette på de flatene som lot seg inspisere.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Lekkasje ved luftehatt fra WC, ny takhatt montert, men ikke utbedret undertak. Tørket ut. Beslag og grandrenner er rustet og det er fare for gjennomrusting (ruste hull) i beslagene. Det må gjennomføres grundig kontroll av beslagtekingen eller skifte denne.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen på loftsbjelkelaget ligger stort sett helt ut til bordtaket og tetter luftespalten. Det virker til at deler av skråtaket er isolert og at det er liten eller ingen luftespalte over isolasjonen, samt at det er tettet med panel i nedkant mot kott.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gamle takvinduer har fuktskjolder og slitasje på treverket.. Takvinduene er gamle og det er stor fare for lekkasjer ved disse. I og med at disse er montert over innredet som, må de påregnes utskiftet eller totalt rehabilitert inkl. nye tilpassede utforinger m.m. Slitte vinduer, spesielt innvendig som delvis er ubehandlet/forvitret overflatebehandling og fuktskjolder og slitt treverk.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- SPESIALROM - 2.ETASJE - TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- SPESIALROM - 3. ETASJE - TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun naturlig vendtilasjon (oppdriftsventilasjon) via luftepipe. Ikke nok trekk. Avtrekksvifte på kjøkken i 1.etasje og bad i kjeller og 2.etasje, men tette terskler som hindrer tilluft og dermed luftsirkulasjon.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Dette gjelder den eldste varmpumpen

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

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

- TOMTEFORHOLD - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er registrert noe sprekker i fundamenter for støyskjermer støpt ned i granittmur.

- Kjøkken - Kjeller - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Slitte fronter og skrog.

- KJELLER - STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking- tak over takark

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter på gulv som er forholdsvis normalt for eldre hus. Ingen skjevheter som tilsier at det må utføres tiltak, hvis ikke eier opplever skjevhetene som ubehagelig.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

Badet har nytt tettesjikt i 2020, men dette er ikke utført fagmessig riktig og det er fare for utettheter i overganger mellom gulv-vegg, vegg-vegg og rørgjennomføringer. Det må også skiftes til rør i rør system for å få tette rørgjennomføringer.

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Badet har nytt tettesjikt i 2020, men dette er ikke utført fagmessig riktig og det er fare for utettheter i overganger mellom gulv-vegg, vegg-vegg og rørgjennomføringer. Det må skiftes til rør i rør system for å få tette rørgjennomføringer.

- 3. ETASJE - STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er montert dusjkabinett i rommet uten at det er noen våtromskvaliteter.

- 3. ETASJE - STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

- 3. ETASJE - KJØKKEN 2 - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Lamniatgulvet har svelleskader og har gått fra hverandre i skjøter etter fuktskader. Mulig fuktskader i konstruksjonen under. Dusjkabinett er plassert i et rom som ikke har membranløsning og sluk.

- 3. ETASJE - KJØKKEN 2 - Avtrekk

Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er ikke avtrekk fra kjøkken og det er i tillegg dusjkabinett på kjøkkenet som skaper høyere luftfuktighet.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstanker i 3.etasje

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke avløp fra sikkerhetsventil på bedererne på hybler i loftsetasje. Disse står også i boder/kott uten noen form for fuktsikring og en utløsning på sikkerhetsventilen er påregnelig at vil skje.

- TOMTEFORHOLD - Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det er registrert forhøyde fuktverdier i grunnmur og murte delevegger i kjeller. Bygget har en

konstruksjon med fundamenter og grunnmur direkte plassert ned på terreng og det er trolig en kombinasjon av fuktinntrengning som følge av ikke fungerende drenering og fuktoppsug fra grunn. Begge forhold bidrar trolig til dette. Dett er normalt for byggetypen.

- TOMTEFORHOLD - Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette kartverket og retningslinjene ble innført i 2023 Ved tiltak/arbeider på eiendommen må NVE's veileder (sjekklister) for vurdering av grunnforhold følges. Det kreves undersøkelser som dokumenterer sikkerhet mot skred før tiltak kan godkjennes. Det er ikke noen forhold på eiendommen som tilsier rasfare, men det er et krav før man setter i gang byggearbeider på eiendommen. Store deler av Halden ligger inn i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Setninger i terreng, på langside mot syd, trolig etter inngraving av vann- og avløpsledninger. Setning er på gressplen/terreng mot syd. Viktig å holde slukrenne ved garasje åpen for å hindre at vann renner inn i garasje.

- TOMTEFORHOLD - Andre tomteforhold

Avvik: Huset og store deler av eiendommen ligger i rød støysone i støysonekartet for området.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Alle vegger på badet er murte og det er ingen mulighet for hulltaking. Det er registrert forhøyde fuktverdier bakk fliser og det er usikkert om det er membran bak flisene på vegg.

- Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking tatt i vegg bak dusjblandebatteri på bad i trappegang. Kom inn til heltre bærevegg som ikke lot seg borre gjennom. Ingen forhøyde fuktverdier registrert, men kom ikke inn i badevegg.

- Våtrom - 2.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking tatt i vegg bak dusjblandebatteri på bad i trappegang. Kom inn til heltre bærevegg som ikke lot seg borre gjennom. Ingen forhøyde fuktverdier registrert, men kom ikke inn i badevegg.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Bademiljø, 2020

Beskrivelse: Rør arbeid på bad i første etasje

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Min eldste son drev byggfirma, 2020

Beskrivelse: Flislegging

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

Ja

Beskrivelse: Se takstrappport. Dugnad og familien. Bilde Dokumentasjon. Takstrappport.

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?

Ja

Beskrivelse: Det en luftventil som fikk hull i metal. En lokal faglært fima har installert en ny luftventil på tak. Ved wc på tredje etasje. Lekasje er dekt. Se Takstrappport.

4. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Annonse blikenslager, 2025

Beskrivelse: Ny Luftventil på tak. Takstrappport.

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?

Ja

Beskrivelse: Se takstrappport.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025

Beskrivelse: Lagt memberan på vegg i garasje på innside. 50 cm fra grunn. Se takstrappport.

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

Ja

Beskrivelse: Se takstrapport. I 2024 vi gjorde utvendig drannering 10 meter. Det hjalp å begrense noe fukt i kjeller. Det er fortsatt noe fukt igjen. Men ikke like mye som før. Se takstrapport.

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

Ja

Beskrivelse: Se taksrapport. Noe Fukt.

10. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: AC senter, 2022

Beskrivelse: Varmepump i soverom i kjeller. Det er totalt 5 varmepumper i huset.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2024

Beskrivelse: 10 meter rundt hjørne ved inngang. Bilde dokumentasjon.

11. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskrivelse: Fremsiden ved soverom og bod.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Graving og Transport Budbiltjensten, 2018

Beskrivelse: Bytting av Spille vannrør. Instalering av overvannrør. Se takstrapport.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: AC Senter, 2019

Beskrivelse: Instalasjon fire varmepumper. En på hver etasje. Det er 4 etasjer.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Pipe eksperten, 2023

Beskrivelse: Rehabilitering av skorstein. Se takstrapport.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Riis elektro, 2020

Beskrivelse: Ny elektrisk annlegg. Modern versjon.

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

Ja

Beskrivelse: Se takstrapport.det var før min tid.

27. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Se takstrapport.

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

Ja

Beskrivelse: Se takstrapport.

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

Ja

Beskrivelse: Se takstrapport. Det er tomannsbolig. Men vi har brukt det som enebolig. Har leid ut noen rom. Men når vi kjøpte huset da eier bodde på 1 etasje og leiede ut resten.

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

Ja

Beskrivelse: Alt er dokumentert.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg svarte JA på dette spørsmål bare for att gi kjøper innsikt over boforhold. Huset er stor og romslig så man føler ikke forstyrt av trafikk på samme måte. Træd demper lyd og luft. Skyddar miljø.bakside er rolig på alle etasjer.

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

Ja

Beskrivelse: Svarte ja bare for att : De inventarer som vi som familie bruker er nye og i orden. Men noen inventarer som brukes av folk som leier fra oss i huset kan være mangelfull. Det er mye inventarer som følger med huset. Se takstrapport

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på

Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: « Yes I have chosen one of the experienced inspector for house inspection and for prospective buyer's peace of mind in future. Please read his report. I have noticed that the bricks on the ground outside is getting uneven recently. There are many trees on the plot. Have to be trimmed maybe.. I find the house to be solid in foreseeable future as far as I am concerned>

Innhold

1.etg. inneholder trappegang, entre til leiligheten i 1.etg. som har gang, wc, 1 soverom, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, stue, spisestue, kjøkken med spiseplass og utgang til terrasse. Fra spisestue går det trapp opp til et stort soverom.

2.etg. inneholder videre entre, wc, 2 soverom, dusj/wc, tv-stue. I en avdeling av tv-stuen ligger det vann/avløp klart til kjøkken (kjøkken er demontert nå).

Loftsetg.: inneholder trappegang, 2 stk hybler som hver har soverom/stue/kjøkken, og felles wc på gangen.

Kjeller: Innredet med bl.a. stue/kjøkkenområde, dusj/bad/vaskerom, hobbyrom, lagringsrom, matbod, samt adkomst til integrert garasje for 1 bil.

Standard

Boligen holder en gjennomgående solid og varierende god standard fra fortløpende modernisering og vedlikehold opp i gjennom årene. I 1.etg. er det f.eks. flotte enstavs eikeparkettgulv i begge stuer, brystningspaneler, samt tapet på vegger. Øvrige rom med dels laminat og dels beleg. Trolig ligger de opprinnelige tregulvene under. Malt tapet og malt panel på vegger. Kjøkken har moderne og elegant nyere kjøkkeninnredning med helintegrerte hvitevarer. Kjøkken har god spiseplass, og har også en herlig, gammel vedfyrt kjøkkenkomfyr for både kos og matlaging. Fra kjøkken er det glassdør rett ut til en usjenert terrasse med spiseplass. Baderom har lekre fliser på både gulv og på vegger, og har varmekabler i gulv. Dagens eier benytter både 1. og 2.etg som en stor familiebolig, men ny eier kan enkelt tilbakeføre kjøkkenet i 2.etg. og få to separate fullgode leiligheter om ønskelig.

Hyblene på loftet har eldre, men ok standard. Disse er begge utleid. I tillegg leies ut en hybel i kjeller.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Sikringsskap skiftet.

2023:

- Hybel 1: Nytt kjøkken og nytt dusjkabinett, ny avtrekksvifte
- Teglsteinspipe som er rehabilitert med stålforing innvendig

2022:

- Ny kjøkkeninnredning fra 2022
- Terrasse fornyet gulvplanker, noe bæring m.m. i 2022 rekkverk de-/remontert og malt.

2021:

- 4 stk fra 2021.

2020:

- 1. og 2.etasje: bad fornyet membran og fliser
- Høiax bereder fra 2020 i kjeller

2013:

- Montert dusjkabinett

2005:

- 1 stk fra 2005
- Bad innredet i 2005 men uten membrantettesjikt.

Parkering

I egen garasje samt i egen gårds plass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 31852802

Radonmåling

Det er ikke målt radon i boligen. Eiendommen ligger i et område som er klassifisert som middels til lav aktsomhet mot radon

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

Selger opplyser om at:

- Garasjen til nabo står nærmere tomte enn 1 m.
- Nabo har ønsket at trær på denne tomte skal fjernes. Ny eier må ta ny vurdering da selger ikke har ønsket å fjerne trærne.

Energi

Oppvarming

5 stk luft-luft varmepumper

Informasjon om strømforbruk

Forbruk 2022: 28246 kWh

Forbruk 2023: 35740 kWh

Forbruk 2024: 40642 kWh

Ovennevnte forbruk er inkludert elbillading.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

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

eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

176 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 49 011 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er pronose for 2026.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 078 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 076 189 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 304 755 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 178 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/141/178:

26.04.1932 - Dokumentnr: 900341 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser iflg. skjøte.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1983 - Dokumentnr: 895 - Bestemmelse om bebyggelse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "Rehabilitering av pipe i tomannsbolig" på Dyrendalsveien 14, datert 22.04.2024.

Det foreligger Ferdigattest for "Innredning av garasje i kjeller/bolig" på Dyrendalsveien 14, datert 06.08.1997.

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Byggetegninger:

Eier har tegninger som fulgte med salget da han kjøpte, men disse er ikke byggemeldt.

- Rom i 3.etasje er ikke byggesøkt og derfor heller ikke godkjent.
- Rømningsveier og brannskiller er ikke godkjente.
- Det er søkt om ominnredning av kjeller med garasje, men ikke boligrom. Denne endringen er godkjent, men som nevnt ikke boligrom i kjeller.
- Det er ikke godkjent rømning boligrom i kjeller.

Brannceller:

- Det er ikke brannskillekonstruksjoner mellom leilighetene og mellom trappegang (rømningsvei) og leilighetene. Brannskille mellom leilighetene er brutt med et trappeløp for soverom i 2.etasje mot syd-vest.

Krav for rom til varig opphold:

- Rom for varig opphold (2 hybler) i 3.etasje har ikke godkjente rømningsveier. De har en felles trapp og branntau ut av vinduer.
- Det er heller ikke godkjent rømningsvei fra leilighet i 2.etasje (adskilt fra leiligheten i 1.etasje) og boligrom i kjeller.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Rv22 Dyrendalsveien (plan-ID G-652), som er en eldre reguleringsplan. Planen regulerer et delareal på 25 kvm til boliger og et delareal på 14 kvm til annen veigrunn.. 28.05.2009. Formål i følge kommuneplan er bebyggelse og anlegg.

Det er igangsatt planlegging for en detaljregulering for naboeiendommen Dyrendalsveien 13, med plan-ID G-731. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for detaljvarehandel/matbutikk i Dyrendalsveien 13. Eksisterende virksomhet (bilverksted/utsalg) vil opprettholdes på mindre arealer.

Det er våren 2025 varslet oppstart av planarbeid; detaljregulering for Dyrendal Medisinske senter (Dyrendalsveien 13ABC) med formål om å legge til rette for etablering av ny ambulansestasjon i Halden og utvidelse av Dyrendal Medisinske Senter. Prosjektet vil ha 3-4 etasjer. Fremdriftsplan for prosjektet er ukjent.

Eiendommen er omfattet av bestemmelsesområde Busterudkleiva (vernenivå 1) i kommuneplanen, med hjemmel for hensyn til bevaring av bygning og annet kulturmiljø.

Berørte datasett:

Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner, Kvikkleire, Radonutsatt område, Støysoner

Adgang til utleie

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

Eiendommen er i dag utleid med 3 hybler.

Hybel 1 loft: kr 4750 ink standard forbruk strøm. Depositum kr 9500. Avtalen opphører uten oppsigelse 3/10-2026.

Hybel 2 loft: kr 4950 ink standard forbruk strøm. Depositum kr 9900. Avtalen opphører uten oppsigelse 14/9-2026.

Hybel kjeller: kr 4750 ink standard forbruk strøm. Depositum kr 9500. Oppsigelse 1 måned.

Leieforholdene overtas av ny eier.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplanke kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, servitutter og sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

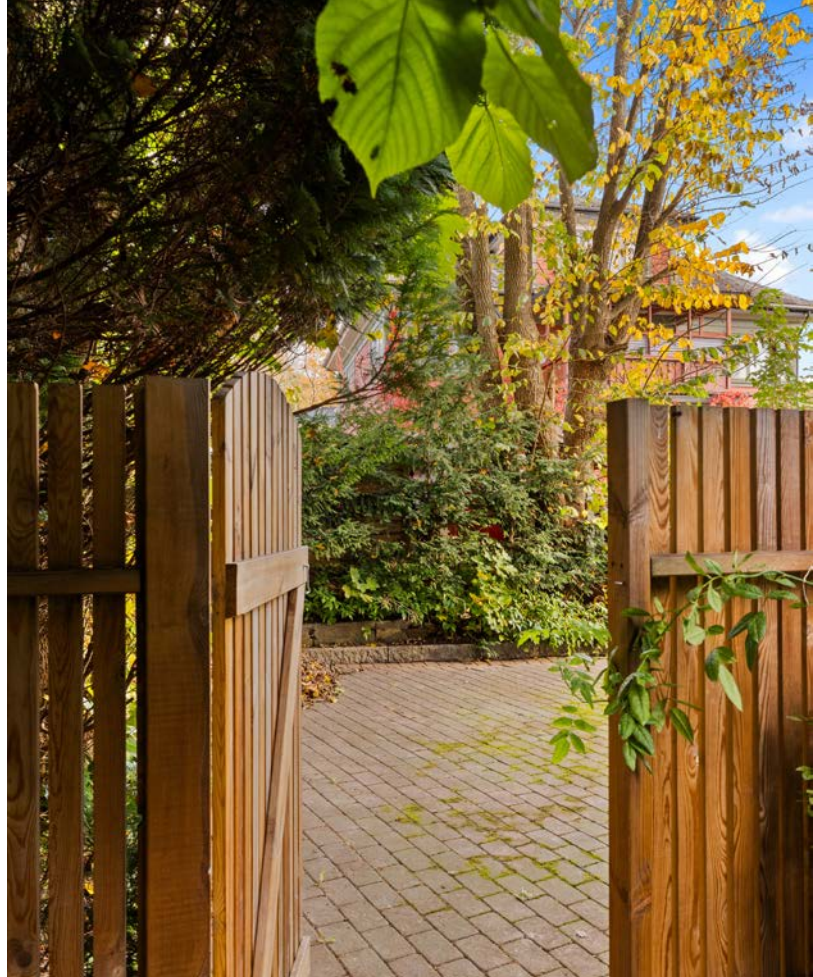
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

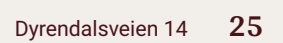
Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

19.03.2026





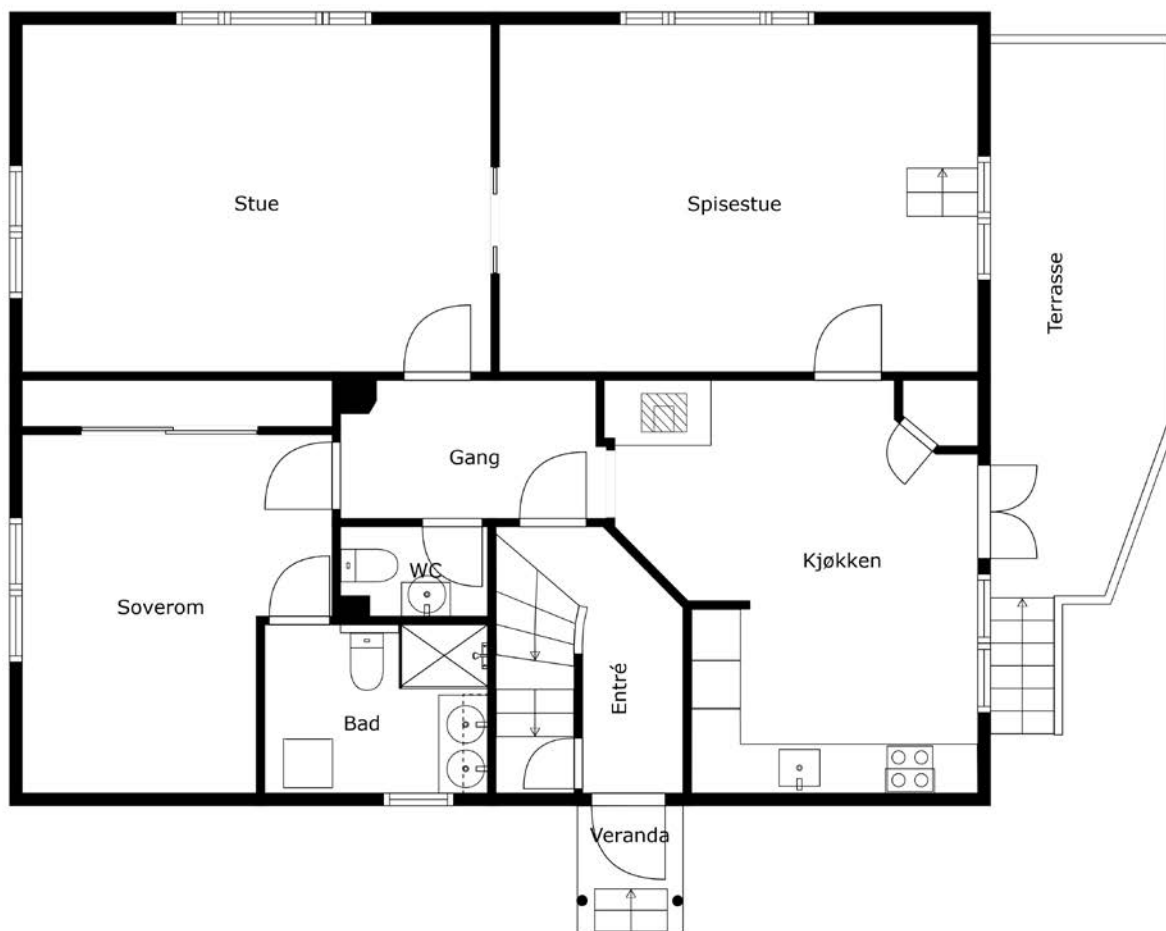


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



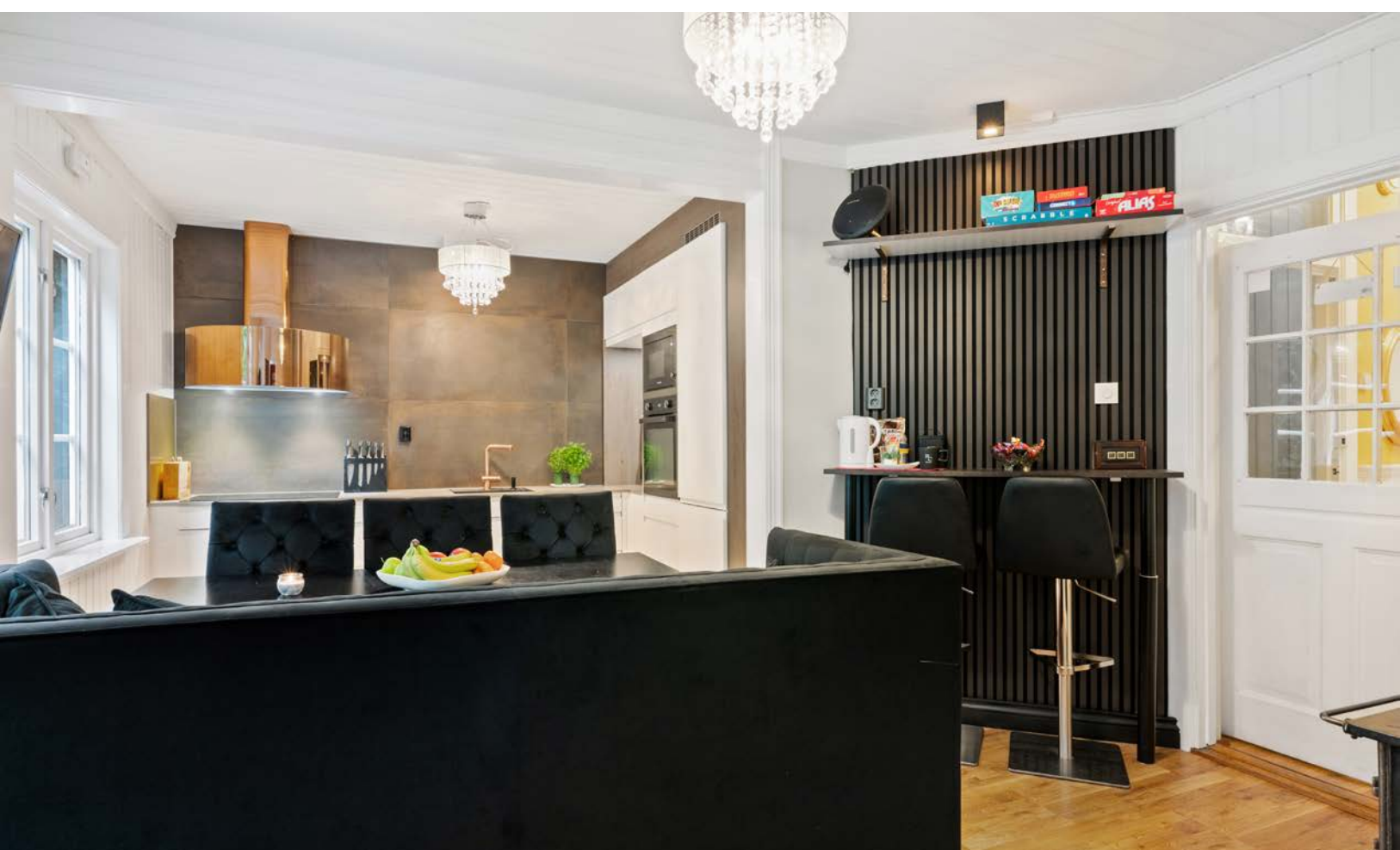
















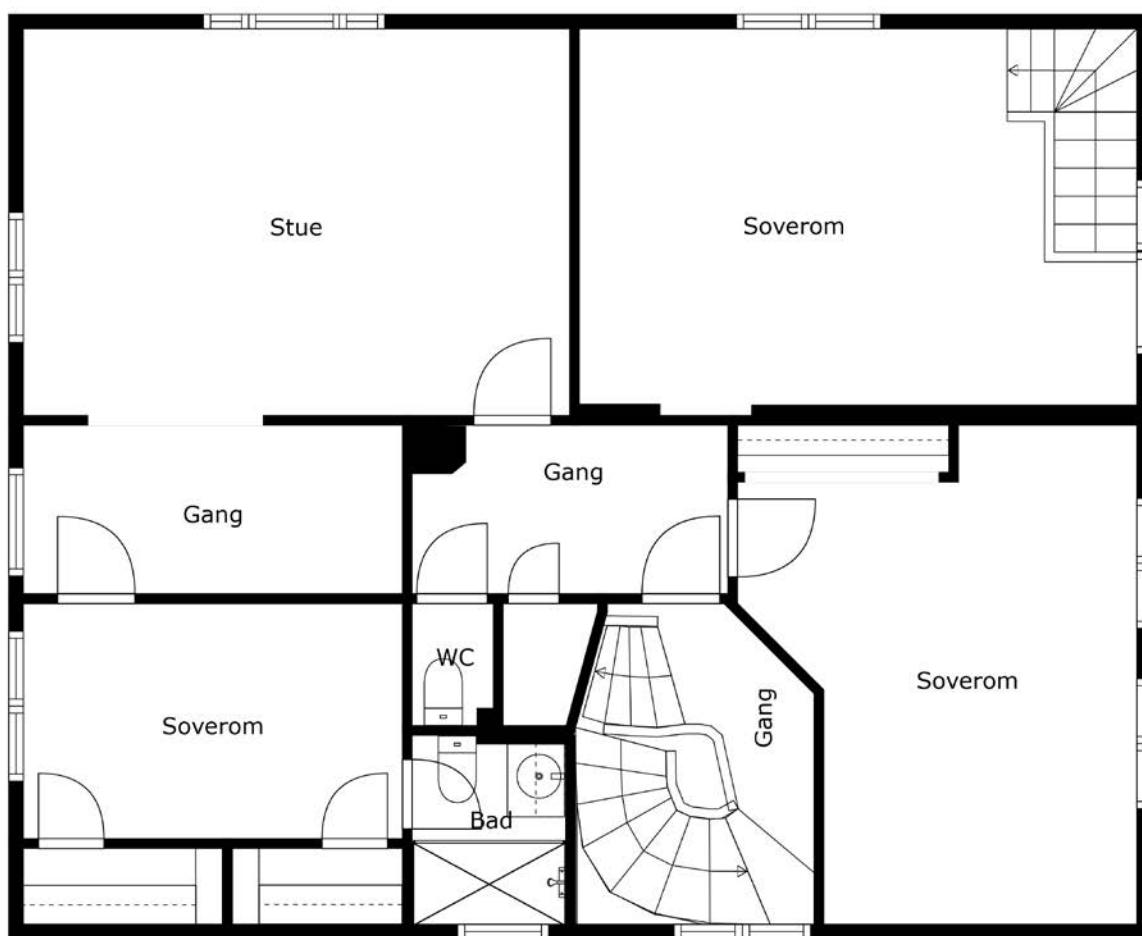


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















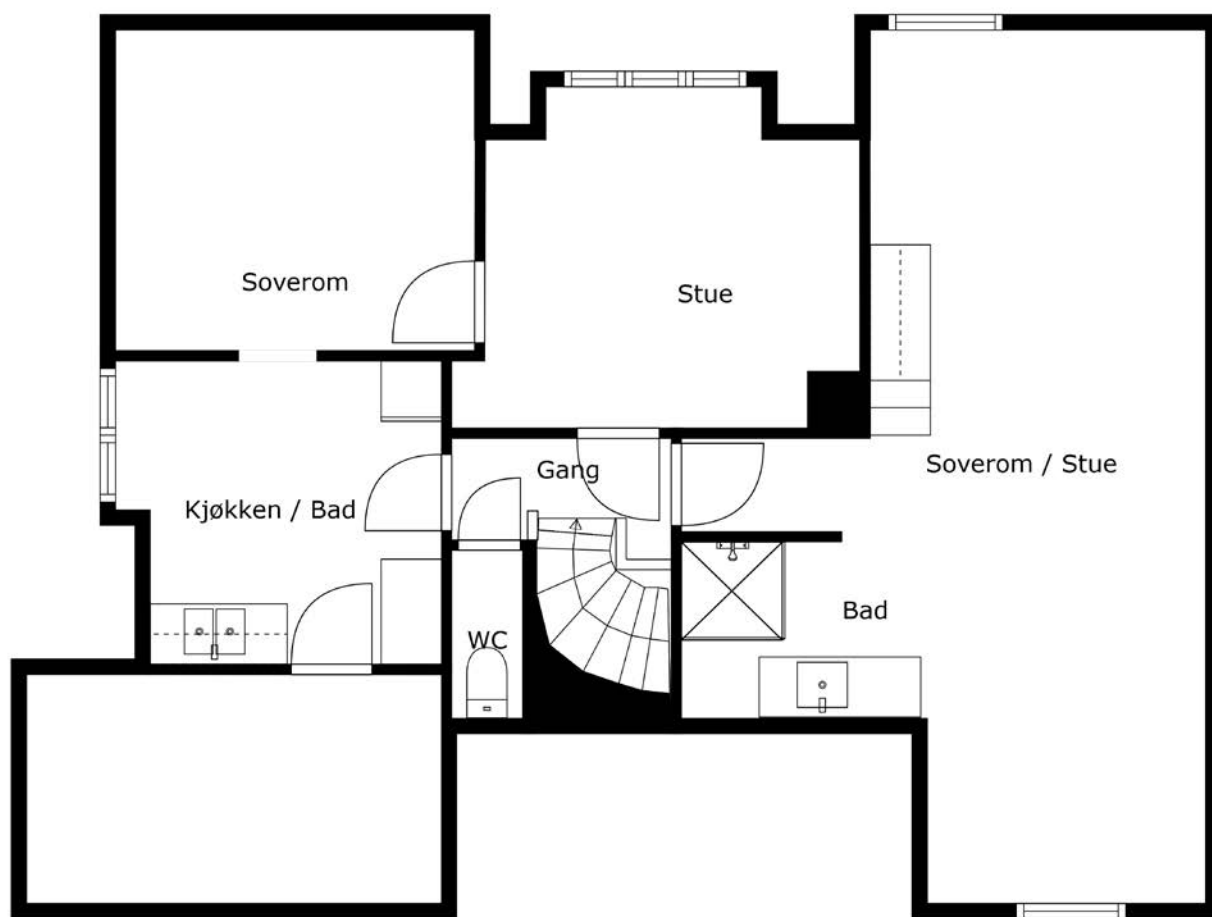


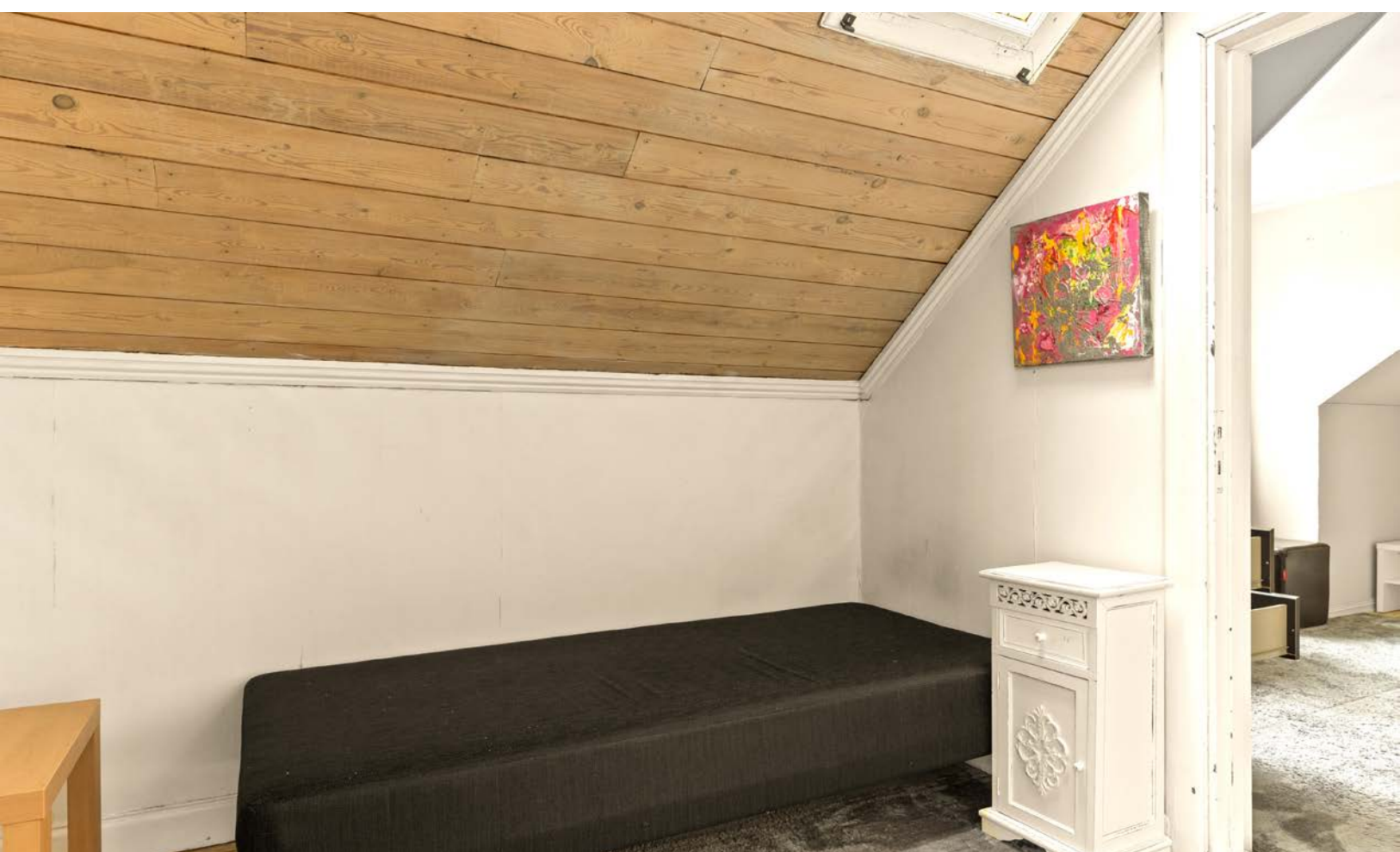
FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











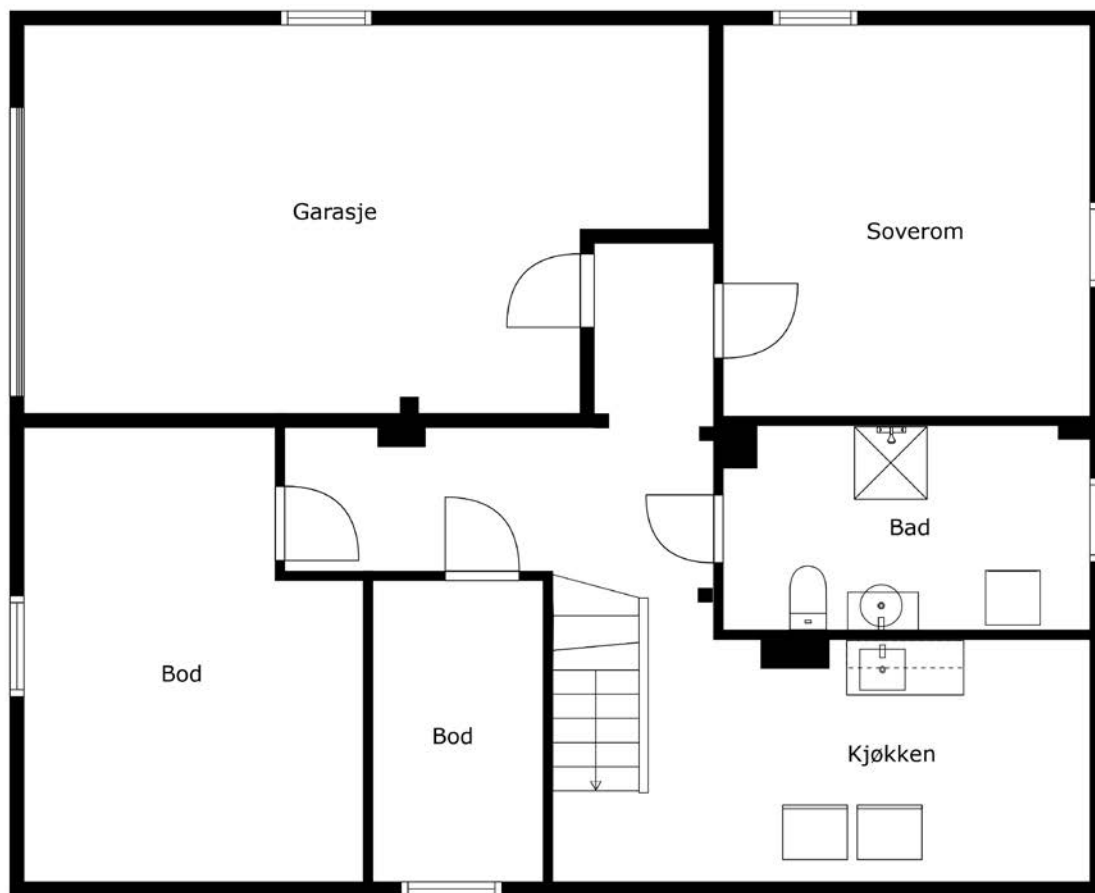


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 141, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 382 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 15061-1122

Referansenummer: YF6936

Autorisert foretak: Ing Norsted AS



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.



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av murt naturstein. Gulv i kjeller av støpt betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, trioig stående plank som er kledd med papp og panel, stående malt panel utvendig. Yttertak er et sperretak av tre med bordtak, papp og skifertakstein, delvis isoler i skråtak og på hele loftsbjelkefeltet. Beslag, renner og nedløp av lakkert metall. Terrasse av impregneret tre med malt rekkverk. Malt vinduer og dører av tre med isolerglassruter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har støpte eller flislagte gulv i kjeller. Forøvrig trebjelkelag pålagt parkett, laminatgulv, gulvbord og fliser på toaletter. Vegger har malte eller tapetserte flater, panel, brystpaneler m.m. og fliser på toaletter. Himlinger/innertak har malte plater, strekte tak eller panel. Teglsteinpipe med stålrehabilitert innerrør og 3 ildsteder tilkoblet. Malte innerdører og trapper fra kjeller til loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 3 bad, alle med fliser på gulv og vegger, malte plater i himlinger. Badene har toalett, servantskap og dusj. Bad i kjeller har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er avtrekk fra 2 av badene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er moderne kjøkken i 1. etasje fra 2022 som er godt utstyrt. 2 eldre innredninger på hybler i loftsetasje uten ventilatorer.

SPELROM

[Gå til side](#)

2 stk toaletter, i 2. og 3. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Opprinnelig elektrisk anlegg som er oppgradert noe opp gjennom årene. Naturlig (oppdrifts) ventilasjon, supplert med noen avtrekksvifter. 5 stk luft-luft varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leire. Grunnmur av murt naturstein, drenering av eldre dato, noe oppgradert. Vann og avløpsledninger omlagt i 2019. fra inne i kjelleren og ut til kommunale ledninger. Støttemur mot Dyrendalsveien av stablet granitt med støyskjerm over. Steinsatt gårdsplass og hage med gressplen.

Teknisk verdi bygninger:

Teknisk verdi av bygninger er kun kostnader for bygget og inkluderer ikke tomtekostnader og har derfor ingen direkte sammenheng med markedsverdien.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

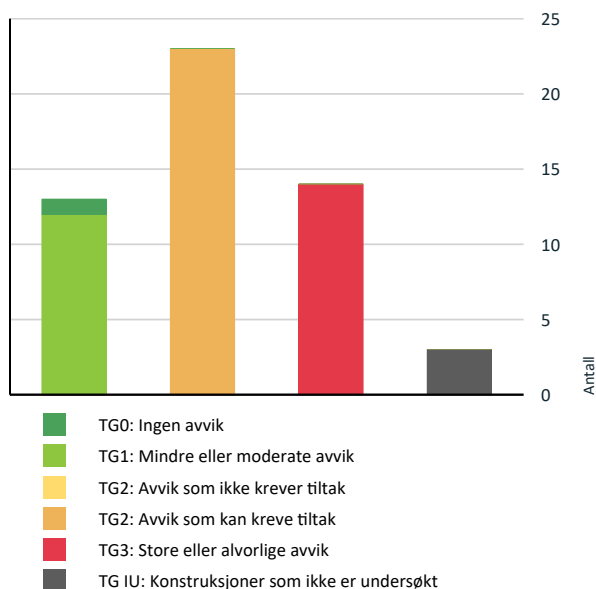
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier har tegninger som fulgte med salget da han kjøpte, men disse er ikke byggemeldt. Rom i 3. etasje er ikke byggesøkt og derfor heller ikke godkjent. Rømningsveier og brannskiller er ikke godkjente. Det er søkt om ominnredning av kjeller med garasje, men ikke boligrom. Denne endringen er godkjent, men som nevnt ikke boligrom i kjeller. Det er ikke godkjent rømning boligrom i kjeller.

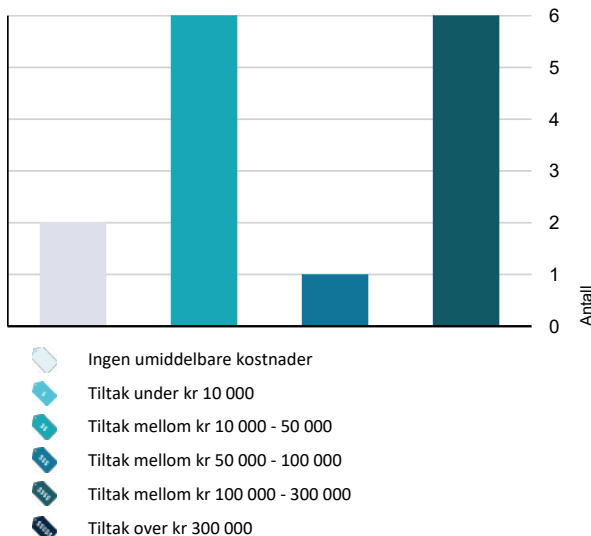
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking- tak over takark** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker i 3.etasje** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1930

Tilbygg / modernisering

2004	Eier kjøpte boligen
2013	Montert dusjkabinett
2024	Smurt membran på kjellervegger og garasje med terskel ved innkjøring og omlegging av drenering og koblet til overvannsrør av plast, malt puss.
2022	1.etasjKjøkken fornyet og
2020	1. og 2.etasje: bad fornyet membran og fliser
2023	Hybel 1: Nytt kjøkken og nytt dusjkabinett, ny avtrekksvifte
	2019?? Kortslettet septiktank og lagt om utvendige vann- og avløpsledning utvendig og inn i kjeller.
	Sikringsskap skiftet av Riis. Elvia 3 avvik som er skiftet. 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig skifertak med undertak av bordtak

Vurdering av avvik:

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

Taket er trolig fra 1930 og det er fare for at spiker kan ruste av og at leker kan har råtnet. Foreløpig ikke sett tegn til dette på de flatene som lot seg inspisere.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking- tak over takark

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beslagtekket (stålplater med falsede skjøter) tak på arkoppløft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen er rustet og det er fare for gjennomrusting (ruste hull) i tekkingen. Det må gjennomføres grundig kontroll av tekkingen eller skifte denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres grundig kontroll og dyptgående vedlikehold eller utskifting. Konsekvenser vil være venninntrengning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sink/metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Lekkasje ved luftehatt fra WC, ny takhatt montert, men ikke utbedret undertak. Tørket ut.

Beslag og grønderenner er rustet og det er fare for gjennomrusting (ruste hull) i beslagene. Det må gjennomføres grundig kontroll av beslagtekkningen eller skifte denne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lekkasje ved luftehatt må tettes også i undertak.

På beslag og renner må det gjennomføres grundig kontroll og dyptgående vedlikehold eller utskifting. Konsekvenser vil være venninntrengning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tre, trolig stående plank, kledd med papp og malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Slitt og gammel kledning og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Panelen har slitt overflate.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket bæres av et sperretak av tre, pålagt bordtak. Det er skråtak i loftsetasje, med krypeloft/kott på sidene og møneloft over. Det er isolert med mineralull på møneloft og delvis i skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen på loftsbjelkelaget ligger stort sett helt ut til bordtaket og tetter luftespalten. Det virker til at deler av skråtaket er isolert og at det er liten eller ingen luftespalte over isolasjonen, samt at det er tettet med panel i nedkant mot kott.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon på loftsbjelkelag må kappes for å sikre luftespalte og der det er isolasjon i skråtaket må det sikres god nok luftespalte over denne, samt at det på kott/krypeloft må lages åpning i panel.

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra ca 1985. Takvinduer trolig fra samme tidsrom.

Det er 2 opprinnelige takvinduer av støpejern med utforing av tre og 2 stk Velux takvinduer.

Årstill: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Gamle takvinduer har fuktskjolder og slitasje på treverket. Takvinduene er gamle og det er stor fare for lekkasjer ved disse. I og med at disse er montert over innredet som, må de påregnes utskiftet eller totalt rehabilitert inkl. nye tilpassede utforinger m.m.

Slitte vinduer, spesielt innvendig som delvis er ubehandlet/forvitret overflatebehandling og fuktskjolder og slitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes at flere isolerglass vil punktere fremover og at det må skiftes noen vinduer.

Gamle takvinduer anses å ha behov for utskifting inkl. utforinger og listverk. Takvinduer (Velux) nærmer seg normal levetid, spesielt i forhold til utvendig tekking/fuktsikring.

Konsekvens vil være mer slitte vinduer, flere punkterte glass og fuktskader på vindu og inn gjennom konstruksjonen.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Konsekvens vil være mer slitte overflater.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fornyet gulvplanker, noe bæring m.m. i 2022 rekkverk de-/remontert og malt.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i stein, med overbygget tretak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

og for å hindre fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulver har parkett, laminatgulver, gulvbelegg, gulvord og flis. Vegger har malte eller tapsteserte plater eller panel, brystpanel m.m. Himlinger har malte strekte tak, malte plater eller panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vedlikehold må påregnes.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag med stubbloftsfill, støpt gulv på grunn i kjeller.
Høydeavvik registrert innenfor 2 m lengde:
I 3.etg, Hybel 1: 20 mm i stue, Hybel 2: 30 mm i kjøkken
I 2.etg: Stue og soverom ca 20 mm
I 1.etg: Kjøkken 10 mm og stue ca 20 mm
I kjeller gang og kjøkken ca 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulv som er forholdsvis normalt for eldre hus. Ingen skjevheter som tilsier at det må utføres tiltak, hvis ikke eier opplever skjevhetene som ubehagelige.

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.

Konsekvensen av å ikke utbedre er å leve med avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Radon

Det er ikke målt radon i boligen. Eiendommen ligger i et område som er klassifisert som middels til lav aktsomhet mot radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er rehabilitert med stålforing innvendig av Pipeeksperten i 2023 med ferdigattest. Det er 3 ildsted tilkoblet. Pipe mot vest er eneste pipe i bruk og denne har i følge eier et lufteløp ved siden av røykløpet som benyttes til ventilering/avtrekk.

Se tilsynsrapport.

1 TO 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er stort sett mellom 85 -90 cm høyde, mens kravet er 90 cm

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Innvendige dører

Maltre tredører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

1 TO 3 Generell

Bad innredet i 2005 men uten membrantettesjikt. Gulv og vegger ble åpnet ved omlegging av avløpsrør. Gulv ble igjenstøpt og vegger kledd igjen og det ble lagt membran der det var åpnet (i følge eier), men det er ingen heldekkende membran på badet.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Montering av dusjkabinett vil beskytte gulv og vegg bedre enn dagens løsning med dusjskål.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

1 TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger på badet er murte og det er ingen mulighet for hulltaking. Det er registrert forhøyde fuktverdier bakk fliser og det er usikkert om det er membran bak flisene på vegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppgradert med ny smøremembran i 2022 av sønnen til eier med hjelpere. Det ble lagt ny membran oppå eks. underlag, men med ny mansjett som er klemt i sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Noe begrenset fall i dusjsone, flatt forøvrig

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membranarbeider utført av eiers sønn og hjelpere i 2020. Det er smurt ny membran med mansjett som er klemt i sluk, men det er ikke benyttet forsterkningsduk i overgang gulv-vegg og mellom vegger og heller ikke mansjetter ved rørgjennomføringer. Det er opprinnelige kobberør og koblinger som ikke gir godkjente (testede) rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

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

Badet har nytt tettesjikt i 2020, men dette er ikke utført fagmessig riktig og det er fare for utettheter i overganger mellom gulv-vegg, vegg-vegg og rørgjennomføringer. Det må også skiftes til rør i rør system for å få tette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjkabinett vil kunne redusere fuktbelastningen og kan utsette utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte som er blokkert med deksel.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg bak dusjblandebatteri på bad i trappegang. Kom inn til heltre bærevegg som ikke lot seg borre gjennom. Ingen forhøyde fuktverdier registrert, men kom ikke inn i badevegg.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert med ny smøremembran i 2022 av sønnen til eier med hjelpere. Det ble lagt ny membran oppå eks. underlag, men med ny mansjett som er klemt i sluk.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.
fall på 10 mm i dusjsone, flatt forøvrig

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membranarbeider utført av eiers sønn og hjelpere i 2020. Det er smurt ny membran med mansjett som er klemt i sluk, men det er ikke benyttet forsterkningsduk i overgang gulv-vegg og mellom vegger og heller ikke mansjetter ved rørgjennomføringer. Det er opprinnelige kobberør og koblinger som ikke gir godkjente (testede) rørgjennomføringer.

Vurdering av avvik:

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

Badet har nytt tettesjikt i 2020, men dette er ikke utført fagmessig riktig og det er fare for utettheter i overganger mellom gulv-vegg, vegg-vegg og rørgjennomføringer. Det må skiftes til rør i rør system for å få dette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjkabinett vil kunne redusere fuktbelastningen og kan utsette utbedring..

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte,

2.ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg bak dusjblandebatteri på bad i trappegang. Kom inn til heltre bærevegg som ikke lot seg borre gjennom. Ingen forhøyde fuktverdier registrert, men kom ikke inn i badevegg.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Enkel hybelkjøkkenløsning med oppvaskbenkbeslag og stekeplater i integrert løsning.

Vurdering av avvik:

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

Slitte fronter og skrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Eventuell utskifting av hele enheten.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, men ikke med avtrekk ut, kun flytting av luft.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning fra 2022

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med slette malte fronter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dusjkabinett i rommet uten at det er noen våtromskvaliteter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må oppgraderes til et våtroms med membran dersom dusjkabinett fortsatt skal benyttes på dette rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Ikke avtrekk fra kjøkken

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 3 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med slette malte fronter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.

Lamniatgulvet har svelleskader og har gått fra hverandre i skjøter etter fuktskader. Mulig fuktskader i konstruksjonen under.

Dusjkabinett er plassert i et rom som ikke har membranløsning og sluk.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Gulvet må skiftes og underliggende konstruksjon må kontrolleres og eventuelt utbedres.

Rommet må oppgraderes til et våtroms med membran dersom dusjkabinett fortsatt skal benyttes på dette rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3. ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke avtrekk fra kjøkken og det er i tillegg dusjkabinett på kjøkkenet som skaper høyere luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør av varierende alder

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger av plast, omlagt utenfra og inn gjennom kjeller (bunnledninger).

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via luftepipe.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig vendtilasjon (oppdriftsventilasjon) via luftepipe. Ikke nok trekk.
Avtrekksvifte på kjøkken i 1.etasje og bad i kjeller og 2.etasje, men tette terskler som hindrer tilluft og dermed luftskulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens vil være redusert luftskiftinger og fare for dårligere innemiljø.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

5 luft-luft varmepumper, varierende alder

1 stk fra 2005

4 stk fra 2021.

Utført AC senteret og de tar service hvert annet år. Siste service 2023

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Dette gjelder den eldste varmepumpen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier har serviceavtale på varmepumpene og de er nylig renset og kontrollert. Dette vil normalt forlenge levetiden.

TG 2 Varmtvannstank

Høiax bereder fra 2020 i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Varmtvannstanker i 3.etasje

Høiax bereder fra 2020 i kjeller

2 stk benkeberedere i hvert sitt kott i 3.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke avløp fra sikkerhetsventil på bedererne på hybler i loftsetasje. Disse står også i boder/kott uten noen form for fuktsikring og en utløsning på sikkerhetsventilen er påregnelig at vil skje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det må etableres tilfredsstillende avløp fra sikkerhetsventil og nødvendig lekkasjesikring av berederne i 3.etasje for å forebygge fremtidige vannskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Opprinnelig elanlegg, elkontroll av Elvia med utbedring av avvik ved Riis Elektro AS

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Fra siste utbedring etter tilsyn.

! 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

! TG 3 Fuksikring og drenering

Opprinnelig drenering. Det er foretatt reparasjoner/omlegging av ca 10 drenering på hjørnet mot nord-øst

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er registrert forhøyde fuktverdier i grunnmur og murte delevegger i kjeller.

Bygget har en konstruksjon med fundamenter og grunnmur direkte plassert ned på terreng og det er trolig en kombinasjon av fuktinntrengning som følge av ikke fungerende drenering og fuktoppsug fra grunn. Begge forhold bidrar trolig til dette. Dett er normalt for byggetypen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i dag saltutslag og malingsflasse på murer. Det er ikke treverk i veggkonstruksjonene i kjeller og således virker konstruksjonene å tåle fuktpåkjenningen bedre. For å forslike å bdere forholden bør man vurdere omdrenering, men dette vil trolig ikke utbedre alt, slik at kjelleren ikke må innredes mer enn nivået som er i kjelleren i dag. Det må påregnes at fliser løsner mer enn det er i dag og maling på vegger vil fortsatt flasse av. Konsekvensen er at kjelleren ikke må innredes og at problemene i kjeller vil bli med omfattende dersom det ikke foretas utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Steinmur spekket, delvis er pusset utvendig og innvendig.

! TG 2 Forstøtningsmur

Granittmur satt opp av Vegvesenet i forbindelse med opparbeidelse av gangvei i Dyrendalsveien inkl. lydskjerm over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe sprekker i fundamenter for støyskjermer støpt ned i granittmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/holde forholdet under oppsikt med tanke på en utvikling av skadene.

! TG 3 Terrengforhold

Gressplen og steinsatt gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette kartverket og retningslinjene ble innført i 2023

Ved tiltak/arbeider på eiendommen må NVE's veileder (sjekkliste) for vurdering av grunnforhold følges.

Det kreves undersøkelser som dokumenterer sikkerhet mot skred før tiltak kan godkjennes. Det er ikke noen forhold på eiendommen som tilsier rasfare, men det er et krav før man setter i gang byggearbeider på eiendommen. Store deler av Halden ligger inn ei aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Setninger i terreng, på langsiden mot syd, trolig etter inngraving av vann- og avløpsledninger.

Setning er på gressplen/terreng mot syd. Viktig å holde slukrenne ved garasje åpen for å hindre at vann renner inn i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, omlagt i 2019 helt inn i kjeller og ut til kommunale ledninger.

! TG 3 Andre tomteforhold

Støy:

Eiendommen ligger ved Dyrendalsveien og veien har stigning forbi boligen. Eiendommen ligger derfor stort sett i rød sone i støymåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Huset og store deler av eiendommen ligger i rød støysone i støysonekartet for området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er satt opp støyskjermer mot vei, men adkomsten er via åpning i støyskjermer direkte fra veien og dette er vanskelig å få foretatt mer skjerming. Konsekvensen er at man må akseptere støynivået. Baksiden med terrasse er noe mer skjermet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	5 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

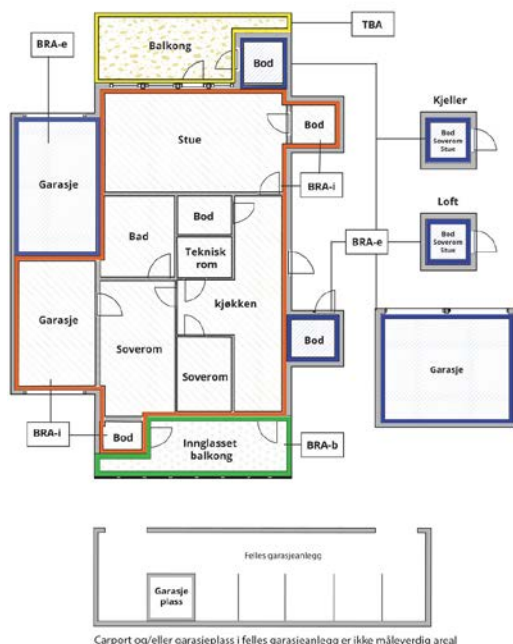
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	105			105	
1.etasje	112			112	
2.etasje	112			112	20
3. etasje	53			53	
SUM	382				20
SUM BRA	382				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Garasje	
1.etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, toalettrom		
3. etasje	Gang, stue/kjøkken, kjøkken 2, soverom 2, stue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier har tegninger som fulgte med salget da han kjøpte, men disse er ikke byggemeldt. Rom i 3.etasje er ikke byggesøkt og derfor heller ikke godkjent. Rømningsveier og brannskiller er ikke godkjente. Det er søkt om ominnredning av kjeller med garasje, men ikke boligrom. Denne endringen er godkjent, men som nevnt ikke boligrom i kjeller. Det er ikke godkjent rømning boligrom i kjeller.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskillekonstruksjoner mellom leilighetene og mellom trappegang (rømningsvei) og leilighetene. Brannskille mellom leilighetene er brutt med et trappeløp for soverom i 2.etasje mot syd-vest.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, utført drenering utvendig selv i 2024. Kjøkken er kjøpt og montert av Power i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom for varig opphold (2 hybler) i 3.etasje har ikke godkjente rømningsveier. De har en felles trapp og branntau ut av vinduer. Det er heller ikke godkjent rømningsvei fra leilighet i 2.etasje (adskilt fra leiligheten i 1.etasje) og boligrom i kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	327	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Claus Norsted	Takstingeniør
	Sajjad Husain Ali Rupani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	178		0	557.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dyrendalsveien 14

Hjemmelshaver

Rupani Sajjad Husain Ali

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	29.09.2025	
3	06.10.2025	
4	07.10.2025	
5	07.10.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF6936>

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

Sajjad Rupani

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2004
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dyrendalsveien 14

1778 Halden

3101-141/178/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Se takstrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?: 2020

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Rør arbeid på bad i første etasje

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging. Min eldste son drev byggfirma.

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

♦ Ja

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

Se takstrapport. Dugnad og familien. Bilde Dokumentasjon.
Takstrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Det en luftventil som fikk hull i metal . En lokal faglært fima har installert en ny luftventil på tak. Ved wc på tredje etasje. Lekasje er dekt.

Se Takstrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Annonse blikenslager

Beskrivelse av arbeidet: Ny Luftventil på tak.
Takstrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Se takstrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt memberan på vegg i garasje på innside. 50 cm fra grunn. Se takstrapport.

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?

♦ **Ja**

Se takstrapport. I 2024 vi gjorde utvendig drannering 10 meter. Det hjalp å begrense noe fukt i kjeller.

Det er fortsatt noe fukt igjen. Men ikke like mye som før.
Se takstrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Se taksrapport. Noe Fukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: AC senter

Beskrivelse av arbeidet: Varmepump i soverom i kjeller. Det er totalt 5 varmepumper i huset.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: 10 meter rundt hjørne ved inngang. Bilde dokumentasjon.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fremsiden ved soverom og bod.

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?: 2018

Firmanavn: Graving og Transport Budbiltjensten

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av Spillevannrør. Instalering av overvannrør. Se takstrapport.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: AC Senter

Beskrivelse av arbeidet: Instalasjon fire varmepumper. En på hver etasje. Det er 4 etasjer.

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?: 2023

Firmanavn: Pipe eksperten

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av skorstein. Se takstrappport.

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?: 2020

Firmanavn: Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny elektrisk annlegg. Modern versjon.

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**

Se takstrapport.det var før min tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se takstrapport.

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?

♦ **Ja**

Se takstrapport.

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

♦ **Ja**

Se takstrapport.

Det er tomannsbolig. Men vi har brukt det som enebolig.

Har leid ut noen rom .

Men når vi kjøte huset da eier bodde på 1 etasje og leiede ut resten.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Alt er dokumentert.

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

♦ **Ja**

Jeg svarte JA på dette spørsmål bare for att gi kjøper innsikt over boforhold.

Huset er stor og romslig så man føler ikke forstyrt av trafikk på samme måte.

Træd demper lyd og luft . Skyddar miljø.bakside er rolig på alle etasjer.



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?

♦ **Ja**

Svarte ja bare for att :

De inventarer som vi som familie bruker er nye og i orden.

Men noen inventarer som brukes av folk som leier fra oss i huset kan være mangelfull.

Det er mye inventarer som følger med huset.

Se takstrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

« Yes I have chosen one of the experienced inspector for house inspection and for prospective buyer's peace of mind in future .

Please read his report.

I have noticed that the bricks on the ground outside is getting uneven recently.

There are many trees on the plot. Have to be trimmed maybe..

I find the house to be solid in foreseeable future as far as I am concerned»



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.

Nabolagsprofil

Dyrendalsveien 14 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Halden Bil 1 min
Linje 32, 35, 633, 634 0.1 km

Halden stasjon 17 min
Linje RE20 1.5 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 9 min
252 elever, 15 klasser 0.8 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 15 min
389 elever, 18 klasser 1.2 km

Låby skole (1-7 kl.) 20 min
254 elever, 13 klasser 1.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min
338 elever, 15 klasser 0.9 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min
396 elever, 16 klasser 1.4 km

Halden vgs - avd. Porsnes 13 min
1200 elever, 61 klasser 1.1 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 8 min

Elisenberg Elektro 13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

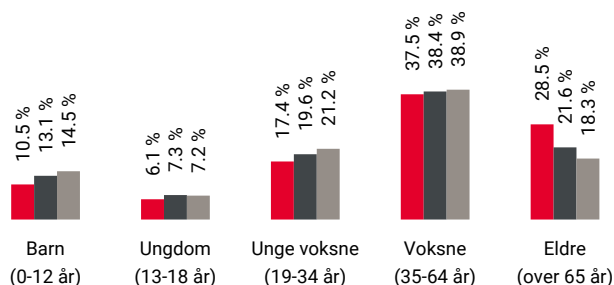
Veldig bra 80/100



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 (0-5 år) 8 min
74 barn 0.6 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 8 min
35 barn 0.7 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 10 min
74 barn 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 8 min
PostNord 0.7 km

Kiwi Brødløs 14 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Os skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Rødsberg ungdomsskole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.7 km	
🚴 SKY Fitness Halden	12 min	🚶
🚴 Spenst Halden avd. Brødløs	13 min	🚶

Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

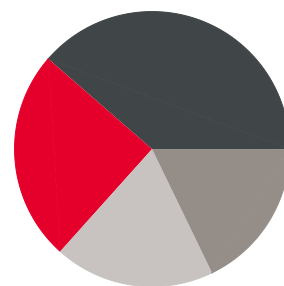
15 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



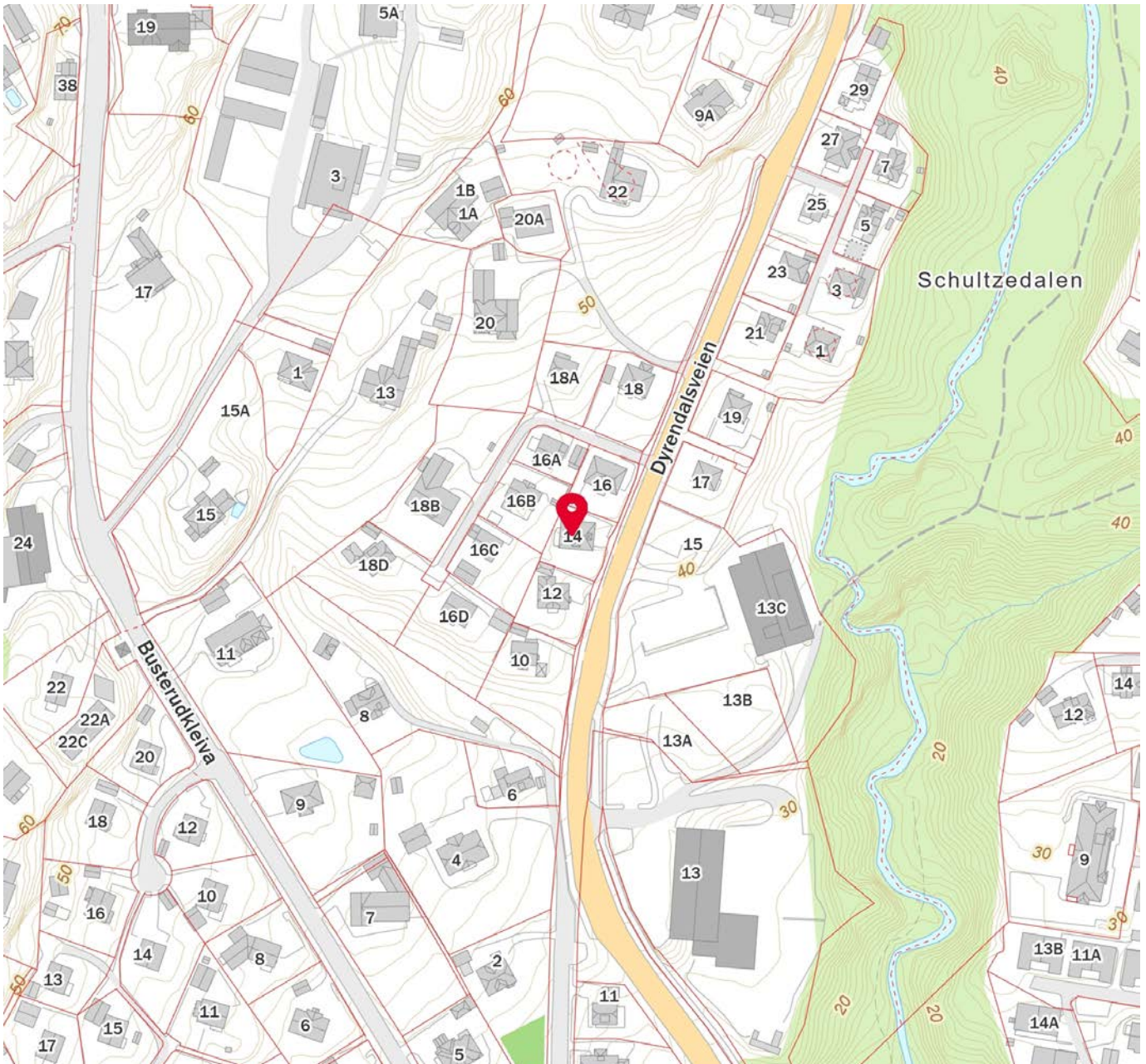
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 20. august 2025 13:02
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Dyrendalsveien 14 (1101250134) (gjelder saksnummer 5481669)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Sajjad Husain Ali Rupani
Anleggsadresse: Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN
Målnummer: 7359992908587276

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.april 2025
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

19. august 2025 kl. 14:58 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 97 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237855299	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145038677	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237855299.			

BruksenhetId	237855298	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145038677	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	4	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Koksovn	Ukjent	Brann Koksovn
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 1

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.11.2024	Tilsyn	20.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237855298

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Sajjad Rupani <plafonds@gmail.com>
Sendt: mandag 6. oktober 2025 13:24
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Fwd: Tilbakemelding – Brannteknisk vurdering og byggesøknad for Dyrendalsveien 14, Halden

Sajjad Rupani
Dyrendalsvein14
1778 Halden
Norway

Tel : +47 90795787
Fx : +47 69190 100

----- Videresendt e-post -----

Fra: Rolf Are Eilertsen <rolf@takstfag.com>
Dato: ons. 17. sep. 2025 kl. 10:28
Emne: VS: Tilbakemelding – Brannteknisk vurdering og byggesøknad for Dyrendalsveien 14, Halden
Til: plafonds@gmail.com <plafonds@gmail.com>
Kopi: ing@norsted.no <ing@norsted.no>

Hei,

Tilbakemelding – Brannteknisk vurdering og byggesøknad for Dyrendalsveien 14, Halden

Det vises til planlagt bruksendring og etablering av varig opphold på loftet i eiendommen Dyrendalsveien 14, Halden. Eiendommen omfattes av bestemmelsesområde Busterudkleiva med vernnivå 1, jf. kommuneplan G-KPLAN, og tiltak må vurderes opp mot hensyn til bevaring av bygning og kulturmiljø.

Forutsetninger for godkjenning

1. Sammenslåing av boenheter og endring av brannskiller: Loftet må først formelt sammenslås med boenheten i 2. etasje gjennom byggesøknad for sammenslåing. Det må søkes om flytting av brannskille slik at innvendig trapp bryter med felles trapperom i første etasje. Dette krever dokumentasjon og godkjenning i henhold til TEK17 §§ 11-6 til 11-14. Arbeidene må utføres og ferdigattest må foreligge før videre søknad om bruksendring.
2. Tilleggsdel til hoveddel: Etter sammenslåing kan loftet søkes godkjent som tilleggsdel til hoveddel, og inngå i samme boenhet og branncelle som 2. etasje.
3. Ansvarlig foretak Søknaden må være en fullsøknad med ansvarlig foretak for:
 - SØK (søker)

- ARK (arkitekt)
- PRO (prosjektering)
- UTF (utførelse) Dette er nødvendig da bygget er en flermannsbolig.

Branntekniske krav

- Rømningsforhold: Alle rom for varig opphold må ha:
 - Minimum ett godkjent rømningsvindu (maks 5,0 m over terreng, eller stige med ryggbøyle opp til 7,5 m)
 - Innvendig trapp som tilfredsstiller krav til rømningsvei
- Brannklasse og risikoklasse: Bygget vurderes til brannklasse 2 og risikoklasse 4, med tre telende etasjer. Dette utløser skjerpede krav til rømningsvei og brannmotstand.

Branntekniske utfordringer

- **Rømning over tak** vurderes som lite hensiktsmessig grunnet høyde og kostnader.
- Kommunekart viser at rømningshøyde fra vindu/tak overstiger **7,5 meter**, hvilket utløser krav til **fastmontert branntrapp** i henhold til TEK17 og veiledning VTEK.
- Rømningsstige med ryggbøyle kan benyttes opp til 7,5 meter, men ikke over. Ved høyere rømningshøyde må det etableres alternativ rømningsvei med tilfredsstillende sikkerhet og tilgjengelighet.

Vernestatus og planbestemmelser

- Eiendommen ligger innenfor **bestemmelsesområde Busterudkleiva**, med **vernenivå 1** og hjemmel i **hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø**.
- Planidentifikasjon: **G-KPLAN**.
- Dette medfører at tiltak som påvirker fasade, vinduer, tak eller rømningsløsninger må vurderes opp mot **kulturminnehensyn** og godkjennes av kommunen og eventuelt fylkesantikvar.

Anbefalte tiltak

1. **Alternativ rømningsvei** via trapp eller innvendig løsning bør vurderes for å unngå tiltak som krever fasadeendringer.
2. **Dialog med kommunen** og kulturminnemyndigheter anbefales tidlig i prosessen for å avklare mulighetsrommet innenfor verneplanen.
3. **Dokumentasjon av rømningshøyde** og vurdering av tilgjengelighet for rednings- og slökkemannskap bør inngå i brannstrategien.

VTEK – Preaksepterte ytelser

- **Vindu i skrå takflater** regnes vanligvis ikke som egnet rømningsvindu.
- **Stige med ryggbøyle** er godkjent opp til 7,5 meter – men ikke over.
- Ved høyere rømningshøyde/brannstige må det være **atkomst til utvendig trapp, med minst 2 meter avstand fra vindu** eller skjerming mot flammer og strålevarme.

Vi kan se nærmere på hvor stor prosessen blir, hvis det er ønskelig. Men da må vi få tilsendt de tegninger som er godkjente hos kommunen. Vi trenger også en befaring i boligen.

Med Hilsen

Takstfag AS

Takstmann: Rolf Are Eilertsen

Tlf: **+47 91614878**

Adresse: Besøk

E-post: **Rolf@takstfag.no**

Svinesunds veien 334b **1778 Halden**

Http: **www.takstfag.no**

Org:913 061 969MVA



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 05.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dyrendalsveien 14, 1778 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	22 953,60 kr
Eiendomsskatt	6 038,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	6 490,16 kr
Vann	17 251,20 kr
Sum	53 302,96 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%	2 stk	1964.69	1/1	0 %	3 929,38 kr	982,35 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%	400 m3	24.81	1/1	0 %	9 922,20 kr	2 480,55 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2 stk	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	1 307,50 kr
Avløpsgeb.fl.fam.	15%	400 m3	39.50	1/1	0 %	15 801,00 kr	3 950,25 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	2 stk	2615.00	1/1	0 %	5 229,99 kr	1 307,50 kr
					Sum	42 933,87 kr	10 733,48 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

PIPE EKSPERTEN AS
B R A veien 55
1782 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2023/7599 - 4

Saksbehandler:
Dag Borge Svendsen 47 47 61 21

Dato:
22.04.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 17.04.24 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for:

Rehabilitering av pipe i tomannsbolig

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN	141	178		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 06.07.23.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Dag Borge Svendsen
juridisk rådgiver
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Kawa Sadeq

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Robert Gundersen Johansen

Brannvesen

Kommunalteknikk

Økonomi og styring

Økonomi og styring

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon

Brannvesen



HALDEN, den 6. august 1997

Øivind Bergene
Dyrendalsveien 14
1778 HALDEN

FERDIGATTEST

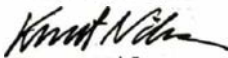
SAK NR.: M97/119
BYGGEPLASS: Dyrendalsveien 14
GNR/BNR: 141/178
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Innredn. av garasje i kjeller/bolig

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

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

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

Med hilsen


Knut Nilsen
avd.ing.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN								

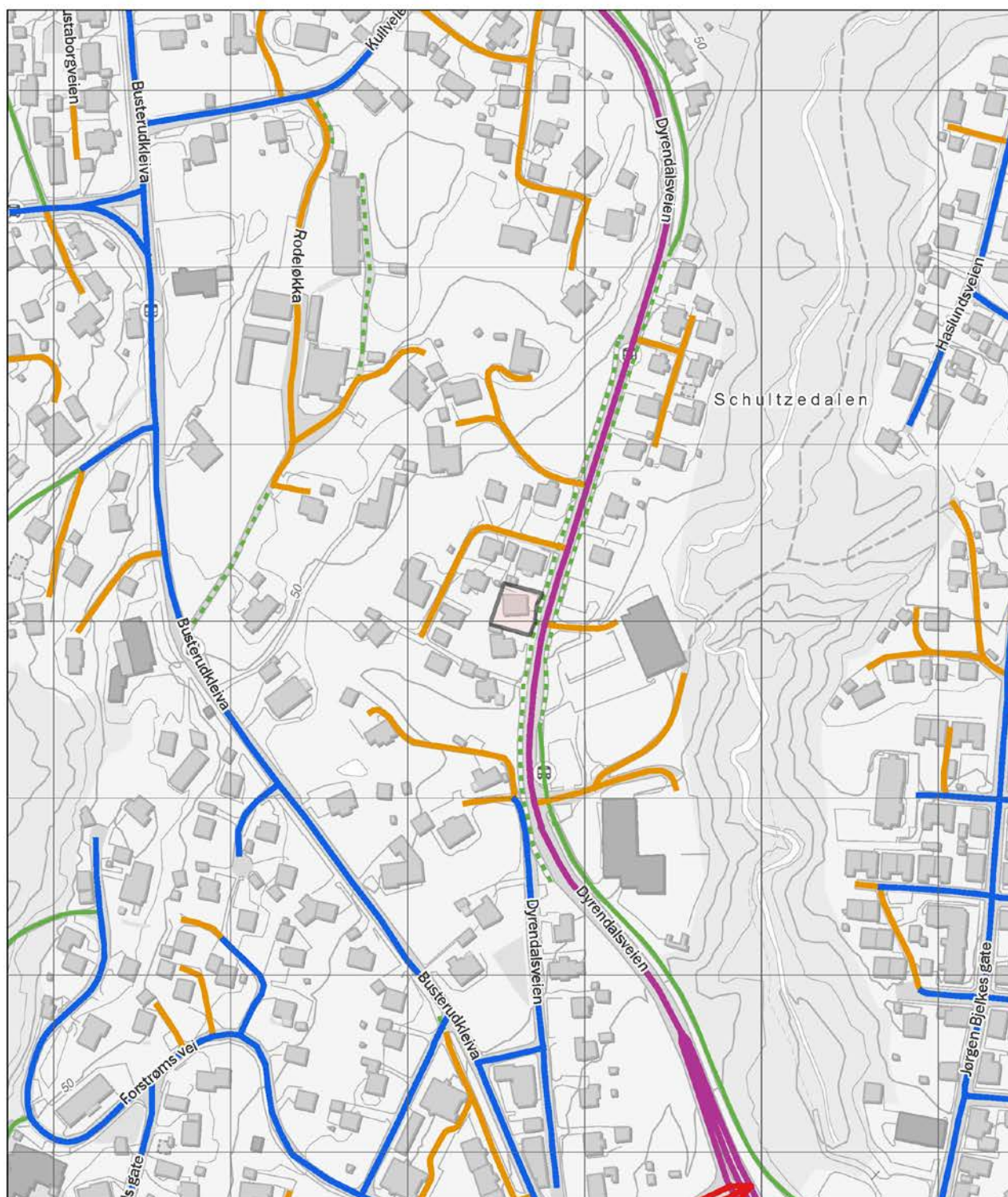
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 558 m ² BestemmelseOmrådenavn Busterudkleiva (vernenivå 1) KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 558 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30

Reguleringsplaner

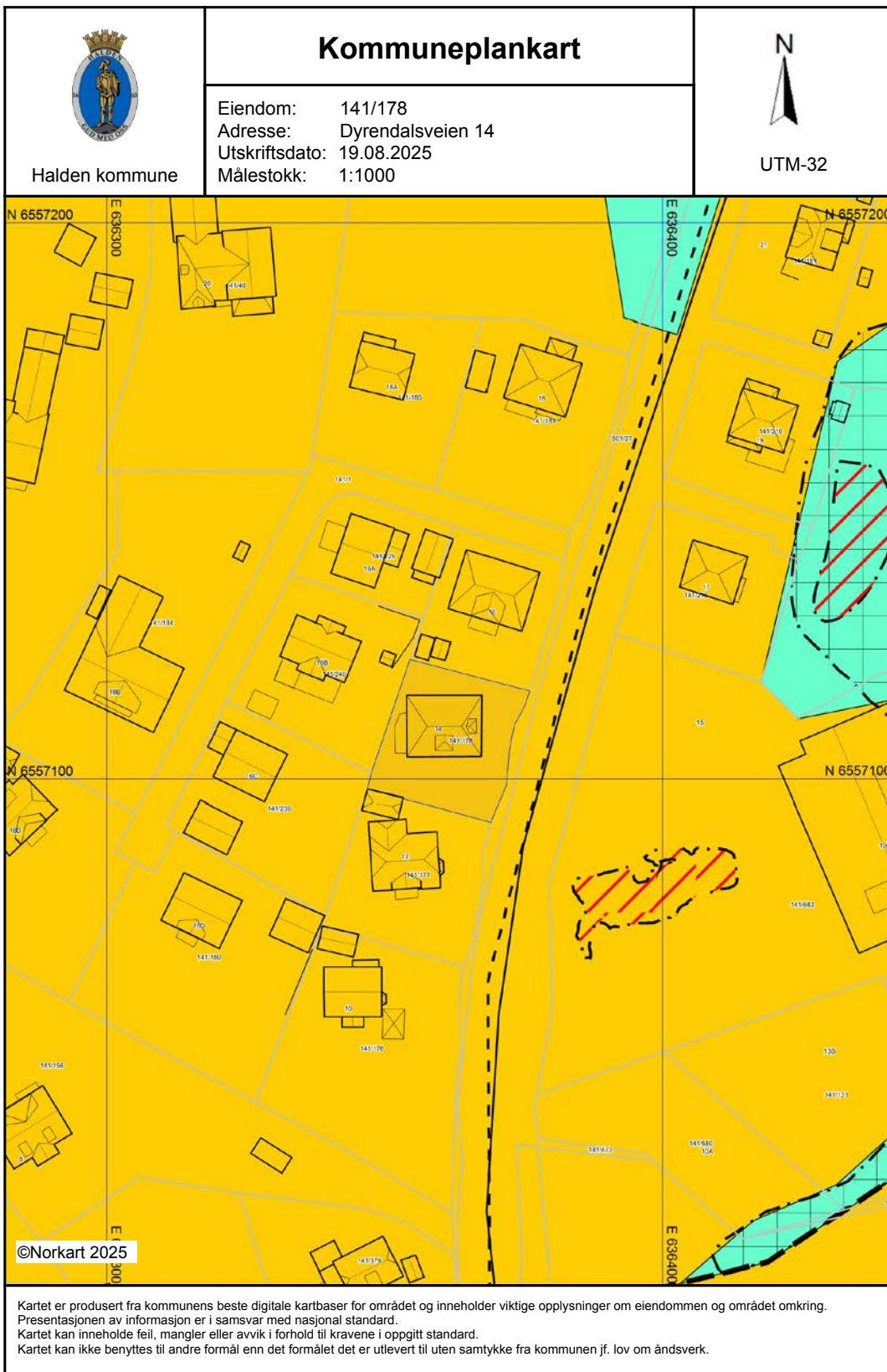
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-652
Navn	Rv22 Dyrendalsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/250/G-652.pdf
Delarealer	Delareal 14 m ² Formål Annen veigrunn Feltnavn AV
	Delareal 25 m ² Formål Boliger Feltnavn B
Id	G-026
Navn	Rødsbryggen-Asakveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1924

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-731
Navn	Dyrendalsveien 13
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensnng
-  Formålsgrænse
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 141, Bruksnr 178	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	206 Os
Veiadresse:	Dyrendalsveien 14, gatenr 2000	Valgkrets:	1 Halden
	1778 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Maribo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.02.1932	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	557,8 kvm	Skyld:	0,23		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/141/178	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3101/141/178	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 11.04.2013 Matrikkelført: 11.04.2013	Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/178 3101/141/239 3101/141/240	0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 10.04.2013 Matrikkelført: 10.04.2013	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/178 3101/141/179 3101/141/229 3101/141/240	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 10.04.2013 Matrikkelført: 10.04.2013	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3101/141/177 3101/141/176 3101/141/178 3101/501/27	-32,1 0,0 0,0 32,1
Annen forretningstype	Forretning: 10.04.2013 Matrikkelført: 10.04.2013	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/177 3101/141/178 3101/141/179 3101/141/239 3101/141/240	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 19.02.2013 Matrikkelført: 10.04.2013	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3101/141/179 0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/178 3101/501/27	-39,5 0,0 0,0 39,4
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 19.02.2013 Matrikkelført: 10.04.2013	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3101/141/178 3101/141/177 3101/141/179 3101/501/27	-49,2 0,0 0,0 49,2
Feilretting	Forretning: 05.05.2009 Matrikkelført: 05.05.2009	Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/178 3101/141/229 3101/141/240	0,0 0,0 0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 17.03.2009 Matrikkelført: 17.03.2009	Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/178 3101/141/179	0,0 0,0 0,0
Feilretting	Forretning: 11.03.2009 Matrikkelført: 11.03.2009	Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/141/177 3101/141/178	0,0 0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 02.02.1932 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	3101/141/1 3101/141/178	-604,0 604,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dyrendalsveien 14	H0101	Bolig					
Dyrendalsveien 14	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:		Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			2
Bygningsnr:	145038677			Antall etasjer:			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

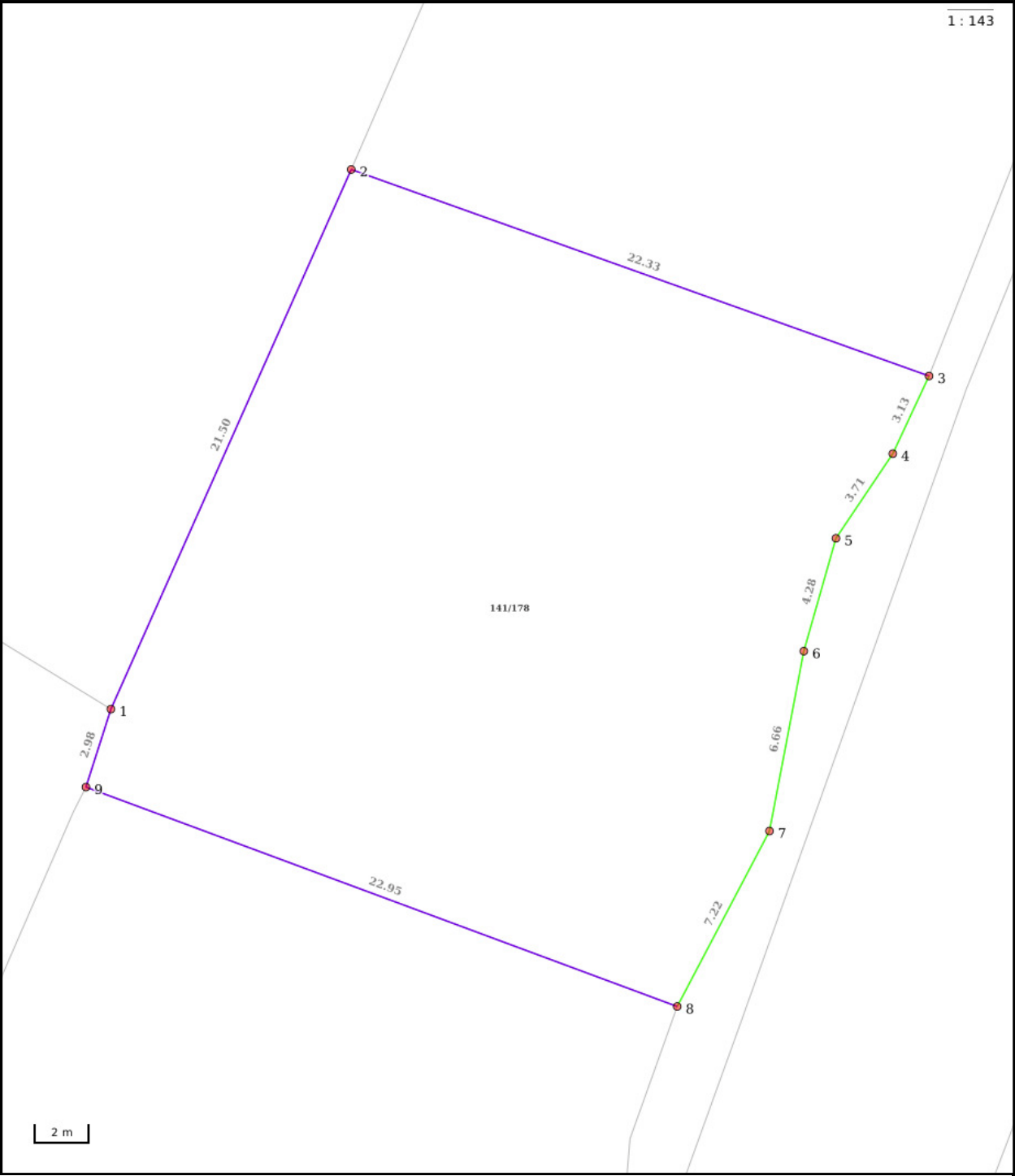
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 557,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 101,08	636 347,60	21,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 121,43	636 354,55	22,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 115,83	636 376,17	3,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 112,89	636 375,11	3,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 109,64	636 373,33	4,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 105,44	636 372,53	6,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 098,81	636 371,88	7,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 092,15	636 369,10	22,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 098,17	636 346,95	2,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/141/178/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2025



0 25 50 m

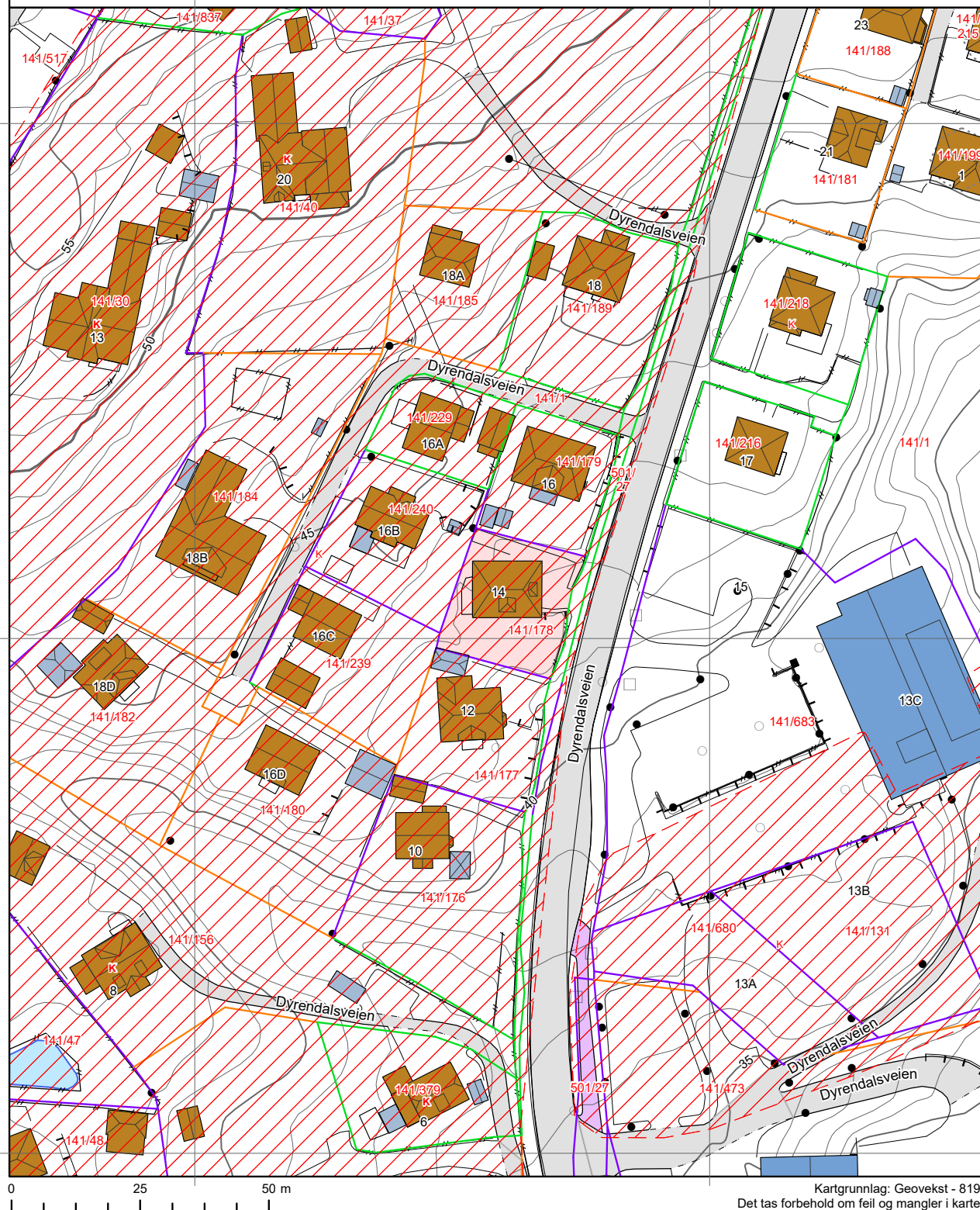
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/141/178/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | - - - Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | - - - Punktbeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-141/178, Dyrendalsveien 14, 1778 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	12.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	11.08.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

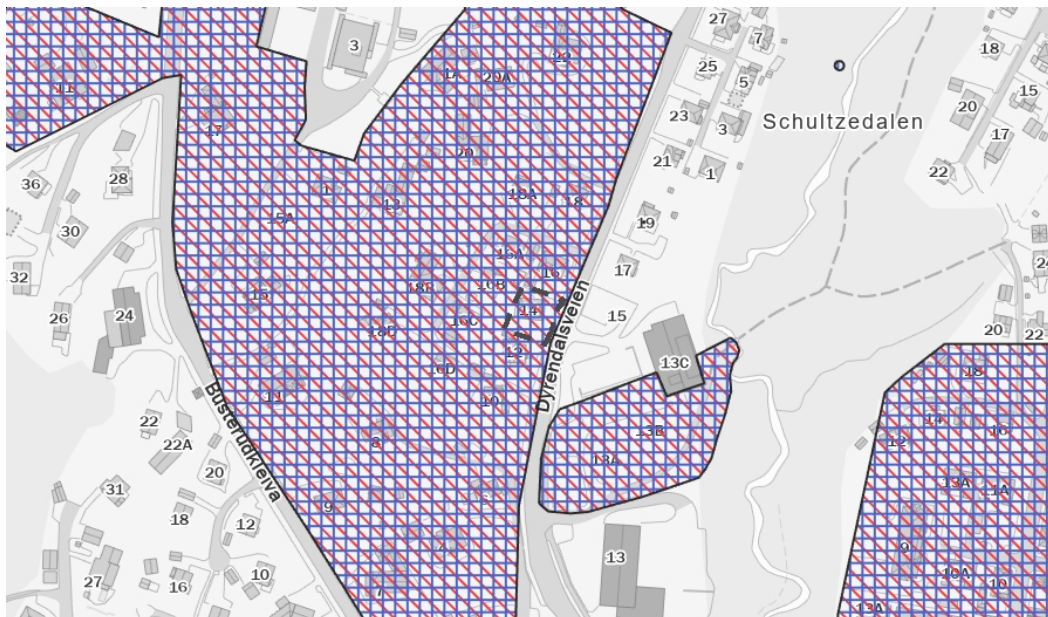
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.63 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.91 km
Flomfaresoner	13.08.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	11.08.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	12.08.2025	Ikke funnet	93.2 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0.83 km

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

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	28.07.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

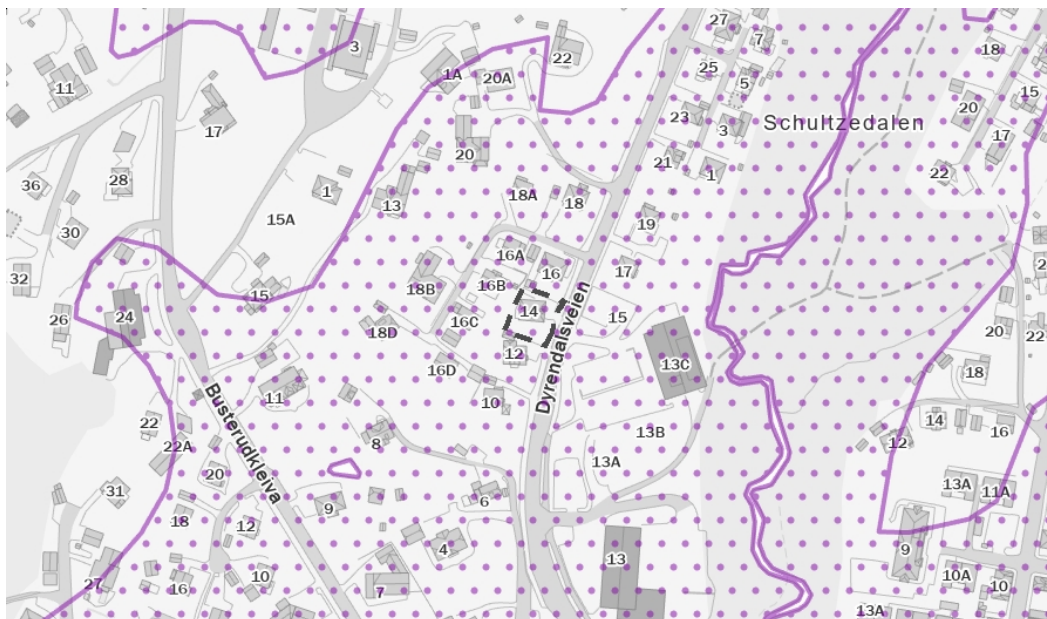
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 12.08.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

11.08.2025

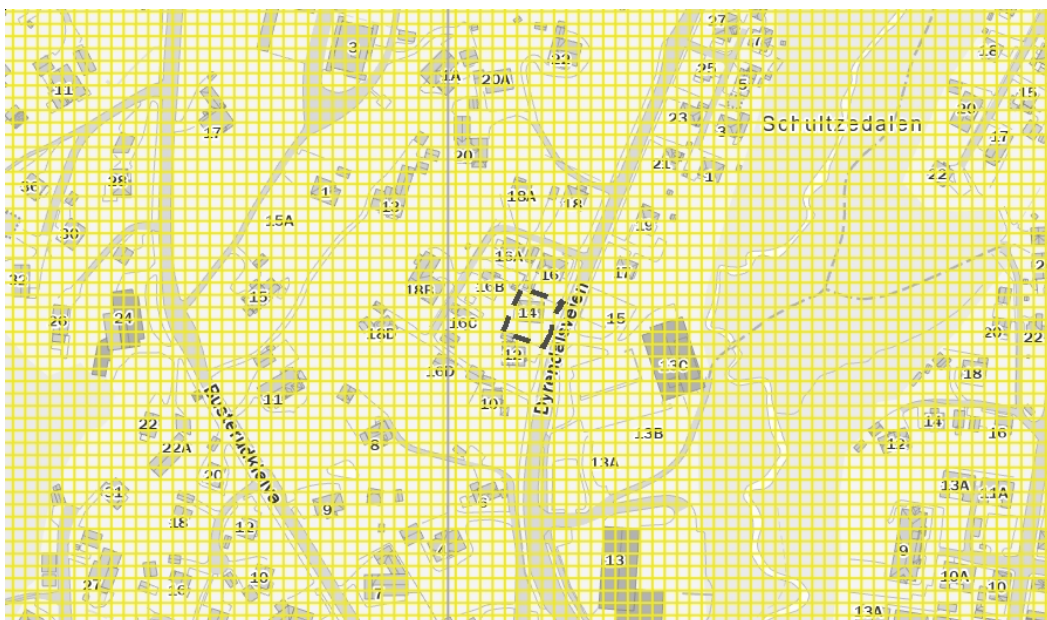
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Halden
Boken 192
1751
100.

DAGBOKFØRT
23.02.83
23.02.83 00895
SØRENKRIVEREN I
HALDEN

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen

Dyrendals v......gnr/bnr. 141./178... tomt nr.....

navn gate nr. matr.nr.....

i Halden kommune

gir med dette herr. Helge Petersen.....

(navn)

(personnr.)

eier av eiendommen

Dyrendals v. 12......gnr/bnr 141./177... tomt nr.....

matr.nr.

rett til å føre opp/bygg/tilbygg i en avstand av 0,1.... meter
fra vår felles tomtegrense i henhold til byggemelding
datert 20/1-82... og godkjent av Halden bygningsråd.

Nærværende og senere eiere vil ikke kunne bygge nærmere samme
felles tomtegrense enn at avstand mellom bygninger på begge sider
av grensen blir min. 8 m.

Halden den 14/2-1983.....

.....
underskrift

0202545946

personnr.

Epw



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dyrendalsveien 14
1778 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre