

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Tor Magnus Fagermo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968 / 2000
BRA-i/BRA Total 139/150 kvm
Tomtstr.: 476.3 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 384
Oppdragsnr.: 1101230142

Velholdt og innholdsrik enebolig på Låby

Velkommen til Låby og denne innholdsrike og tiltalende familievilla. Her er det oppgraderte overflater og innredninger, og med 5 gode soverom, 2 flislagte bad/wc og stort deilig kjøkken.

Boligen er fortløpende oppgradert spesielt i forbindelse med nybygget 2.etg. i 2000, og har i dag en normal, god standard på både overflater og innredninger.

1.etg. inneholder gang, garderobe, vaskerom, 2 store soverom, dusj/wc, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken. Direkte utgang til terrasse. I tillegg er det to lagringsboder, samt carport i tilknytning til inngangspartiet. Her går man tørt og trygt direkte fra bilen og rett inn! 2.etg. har gang/tv-krok, 3 soverom, dusj/wc.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	90
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 150 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m²

BRA-e: 11 m²

2. etasje

BRA-i: 52 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 155 kvm. ALH for 2. etasje er 5 kvm.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i andre etasje er 2,4 meter og med skråtak. I første etasje er den 2,34 meter. Terrasse er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

476.3 m²

Tomtebeskrivelse

Vestvendt eiet tomt i skrånende terreng. Meget barnevennlig og med sol hele dagen. Opparbeidet med lettstelt plen på begge sider av huset, med koselig frokostplass mot øst, og frukthage og solrike uteplasser mot vest. Opparbeidet med plen, busker,

blomsterbed og frukttrær. Steinsatt gårdsplass.
Areal er hentet fra Halden kommune sin eiendomsrapport.

Beliggenhet

Solrikt beliggende på vestvendt tomt, med lune uteplasser og koselig frukthage. Her er det kort vei til Låby skole, barnepark og barnehage, buss og butikk, samt videre til både Høgskolen og til sentrum. Fine turområder i nærmiljøet.

Adkomst

Innkjøring direkte fra Rådyrfaret.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Låby barneskole og Strupe ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til nærmeste bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger av Siporex i 1.etasje, og 2. etasje med isolert bindingsverk av tre. Isolerglassvinduer i trerammer. Saltak med undertak av sutakplater som er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Grunnmur av støpt betong som er utvendig pusset. Byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet blandebatteri på vaskerom.

Arbeid utført av F. Jørgensen AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mindre sprekk i en ileggsplate i peis. Anmerket ved siste feiekontroll.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert elbil-lader og jordfeilautomat. Nytt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, byttet panelovn i stue. Byttet ventilator på kjøkken samt lysarmatur under kjøkkenskap.

Arbeid utført av Riis Elektro AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert av Riise Elektro i 2022, type EASEE.

Tilleggs kommentar: Boligen har vært utleid fra 01.01.2024 og frem til 01.04.2025. Jeg har selv ikke bodd i boligen i nevnte tidsrom.

Innhold

1.etg. inneholder gang, garderobe, vaskerom, 2 store soverom, dusj/wc, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken. Direkte utgang til terrasse. I tillegg er det to lagringsboder, samt carport i tilknytning til inngangspartiet. Her går man tørt og trygt direkte fra bilen og rett inn!

2.etg. har gang/tv-krok, 3 soverom, dusj/wc.

Standard

Boligen er fortløpende oppgradert og har i dag en normal, god standard på både overflater og innredninger. Den opprinnelige bolig var i 1.etg. 2.etg. ble bygget ny i 2000. inkl. nytt tak etc. 2 flislagte bad med dusj/wc. Varmekabler i gulv. Hvitlakkert, tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger. Eikeparkett og laminat på gulv. Malte flater på vegger med både malt tapet og malt panel. Peis i stuen, samt luft/luft varmepumpe. Normal bruksslitasje.

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.

Opplysninger om eiendommen

Enebolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål. Stigtrinn til pipe og snøfanger er montert. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert takrenner ved balkongen og bod.

Tiltak

- Det anbefales montering av manglende takrenner.

Veggkonstruksjon, TG2

Første etasje er oppført med yttervegger av Siporex. Andre etasje er oppført med isolert bindingsverk av tre. Pussede overflater i første etasje og malt trepanel i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er noe sprekkdannelser i utvendig puss og maling. Det er ikke montert musebånd i nedkant av trekledning. Råteskadet kledning er spesielt ved bod.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Noe vedlikehold må beregnes. Musebånd bør monteres.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak. Isolert i knevegg og skråtak. Lufting i raft og ventiler i gavl synlig i kott og utvendig. Lufting med pappskott i utstikk. Synlige, isolerte rør igjennom kott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Den ene veggen i stuen har ikke tilgjengelig kott. Det er manglende lufting i raft mot carport. Noe synlig svartsopp i undertak og pappskott.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
 - Anbefaler utskiftning av loftsluken. Evt. lufting i raft bør også undersøkes nærmere.
- Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spaltes.

Vinduer, TG2

Isolerglassvinduer i trerammer. Glasset i fastkarm vinduet i stuen er skiftet i senere tid. Det store i 2000 og det lille i 2012. Utført av Oscar Hansen. Vinduer i andre etasje er fra ca 2000. Et glass skiftet i senere tid. Vinduer er ellers fra ca 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vurdering ut ifra alder på de eldre vinduene. Mer enn halvparten av forventet levetid er gått. Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard. På det ene vinduet i andre etasje er det en løs glasslist.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Lokale utbedringer må beregnes. Kostnadsestimat er beregnes basert på lokale utbedringer. Vinduer bør beregnes skiftet ut på sikt.

Dører, TG2

Inngangsdør i tre med lite glassfelt. Terrassedør i treverk med isolerglass. Døren er

malt i senere tid. Det er montert en katteluke i terrassedøren.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Dører må justeres.
 - Vurdering ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet levetid er gått.
- Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Platting i impregnert trevirke på gårdsplassen. Balkong i treverk utenfor stuen i andre etasje. Gulv tekket med glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Fall på balkongen er mindre enn dagens anbefalinger. Vannansamlinger kan forekomme. Det er synlige merker etter vann.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tekkingen på terrassen i andre etasje må beregnes skiftet på sikt.

Andre utvendige forhold,TG2

Det er to utvendige boder ved inngangspartiet. Den ene er fundamentert på upussede lecablokker og den andre på betongsøyler og med tregulv. Begge boder er uisolerte. Carporten er bygget sammenhengende med boligen. Tresviller på grunn og papptekking på taket. Den tilbyggede vedboden har plastplater på tak. På baksiden av carporten er det en enkel utebod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom tak på carport og husvegg. Carport, boder og vedbod har synlige skjevheter. Tekkingen er slitt og forventet levetid er utgått. Det er tresviller som går ned på bakken. Vil føre til økt fuktopptrekk. Tak med plastplater er trolig underdimensjonert. Noe råte i nedkant av kledning på bod.

Tiltak

- Utbedringer må beregnes.

Innvendig

Overflater,TG2

Gulv med parkett, belegg og laminat. Tak med panel og takess. Vegger med panel og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprekke og løse terskler. Noe svelling og knirk i parkettgulv på kjøkken. Det er noe løs tapet.

Tiltak

- Terskler bør utbedres. Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom første og andre etasje. Hulldekker mellom kryprom og første etasje. Planavvik på 10-20 mm målt i stue i andre etasje, målt med laser over hele gulvet. Avviket er naturlig med tanke på alder og byggemåte. Den innvendige boden er bygget på søyler. Det er synlige skjevheter og svikt i konstruksjonen. Bør utbedres og isoleres. Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Etasjeskillet i vaskerommet er trolig uisolert. Det er store skjevheter og svikt i dette gulvet.

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.
- Gulvet i vaskerommet må undersøkes nærmere og utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Lecapipe, helbeslått over tak. Det er en elementpeis med lukket innsats i stuen.

Steinplate lagt på gulv. Feieluke tilgjengelig på baksiden av pipe mot gang. Pusset og malt pipe. Brannmur dekket med malt teglstein.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ildsted med sprekk må skiftes.
- Det er innhentet rapport. Siste tilsyn var i 2017. Popen ble sist feiet i 2022. Ingen feil eller mangler registrert.

Krypkjeller,TG2

Kryprom med tilgang via luke utvendig i grunnmuren. Hulldekker mot første etasje synlig. Støpte søylefundamenter med ståldrager. Noe plast lagt på grunn. Noen få

ventiler i grunnmur. Isolerte rør synlig. Kryprommet er kun inspisert fra luken pga liten åpning.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det ble observert noe rust på ståldrageren. Krypkjellere er en risikokonstruksjon om må jevnlig overvåkes. Det kan forekomme oppsamlinger av vann på fjell. Det er noen sprekker i hulldekker under bod som er omgjort til vaskerom.

Tiltak

- Bedre ventileringsmå etableres.
- Krypkjellere er en risikokonstruksjon om må jevnlig overvåkes. Det kan forekomme oppsamlinger av vann på fjell. Anbefaler å få lagt fuktsikring/plast i hele krypkjelleren. Bedre ventileringsbør vurderes. Ventiler må jevnlig rengjøres. Luke og karm bør skiftes pga råte.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel. Fliser er lagt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hull i veggen/tettesjiktet ved avløpsrør fra servant igjennom vegg. Vil kunne føre til fukt inn i vegg-konstruksjonen. Det er noen løse og misfargede fuger.

Tiltak

- Utbedringer må beregnes.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Fliser er lagt av tidligere eier. Det er nedsenk i dusjnisjen på ca 10 mm. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Det er noe fall feil vei mot vaskerom. Gulvet ved døren er 25 mm over sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er noe trapping i fliser og misfargede fuger. Det er svanker i gulv i dusjnisje. Vil trolig medføre vannansamlinger. Det er ikke synlig oppbrett på terskel.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i sluk, men ikke på rørgjennomføringer. Membran er lagt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

- Det foreligger ikke dokumentasjon med bilder, beskrivelse og prosjektering.
Blandebatteriet er skrudd igjennom fliser og membran. Det er ikke synlig mansjett. Det ble målt høye fuktindikasjoner i dusjnisen. Det var noe synlig fukt på gulv. Kan indikere fuktopptrekk i gulvet.

Tiltak

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

1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Dusjhjørne med glassdører, servantskap og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er noe trang tilgang til dusjen, da glassdøren tar i gulvet. Propp i servant fungerer ikke. Det er en knapp på sistenekassen som ikke fungerer.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er belegg på gulvet.

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.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. Etasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Det er montert en utslagsvask og opplegg til vaskemasking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vasken er noe løs og er avstivet med en planke.

Tiltak

- Utbedringer må beregnes.

1. Etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Flislagt vegg og vinduskarm. Malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er noe flass og fuktmerker i himling over dusjkabinettet. Misfargede fuger på vegg.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det er hull i fuger mellom fliser i overgang vegg/gulv bak dusj.

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble målt til 0 mm

fra dør til sluk. Terskelhøyden er over krav på 25 mm. Det forutsettes at det er trukket opp membran på terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet må brukes med dusjkabinett.

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Klemringen er trolig feilmontert i sluket. Ingen synlig membran eller mansjett under klemring. Det burde vært montert en slukforlenger. Toalettet er skrudd igjennom fliser og eventuell underliggende membran.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Dusjkabinett bør benyttes.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Dusjkabinett, servantskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. Etasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Ventil i vegg og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fliser montert over benken. Integrert stekeovn og koketopp. Ventilator montert over koketoppen. Det er plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen. Det er en integrert såpedispenser i benken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er svelling i sokkel ved kjøleskap, samt i parkettgulv langs sokkel. Sprekker i fuge mellom benkeplate og fliser over benken. Noe mindre trapping i skjøter i benkeplaten. Det er en mindre avskalling på benkeskapet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er synlig rust i bunn av fordelerskapet. Det mangler innholdsfortegnelse i fordelerskapet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- På vaskerommet er det et avløpsrør som kommer opp av gulvet. Dette er tettet med plasposer.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Tomteforhold

Drenering,TG2

Ukjent drenering. Trolig fra byggeår. Nedløp går ned i betongrør i grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tilstandsgrad satt pga alder. Mer enn halve levetiden er gått, og det må beregnes utbedringer på sikt.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av støpt betong, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG2

Det er en støttemur av granittblokker i nabogrensen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2

Tilnærmet flat tomt med steinlagt gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.
- Det er endel skjevheter på gårdsplassen. Det samler seg trolig endel vann ved regnvær. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Se vedlagt kart.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Carport og i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93975345

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 31 779

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og oppgitt av Halden kommune.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 884

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 879 106

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 516 422

Formuesverdi sekundær 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 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 61, bruksnummer 384 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:

23.07.1968 - Dokumentnr: 2113 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3001 Gnr:61 Bnr:312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for ombygging av enebolig i 1. etg. til 1 og 1/2 etg datert 28/1-2002.

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.

Opplysninger om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

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

Det er hentet inn tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig.

- I første etasje er det fjernet en vegg mellom to soverom.
- I tillegg er trappen flyttet litt mot stuen slik at veggen i gangen har et innhogg slik som på tegningen.
- Det ytre vindfanget er åpent ut.
- Det er satt inn en vegg på kjøkkenet, slik at det er bygget et vaskerom
- Halv veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det samme er veggen mellom gang og stue
- I andre etasje er kottet i stuen fjernet
- Det er satt inn et takvindu som ikke fremkommer på tegningene
- Ved carporten er det bygget to tilbygg. Et på siden som er i bruk som vedbod, samt et bak som er i bruk som bod. Vedboden ligger over nabogrensen.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

- Boligen ligger i nabogrensen og nærmere enn 8 meter fra naboboligen.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G-516 Låby, endret. Formål i henhold til kommuneplankart er bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8072,-. Utleggene omfatter foto, servitutter, kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

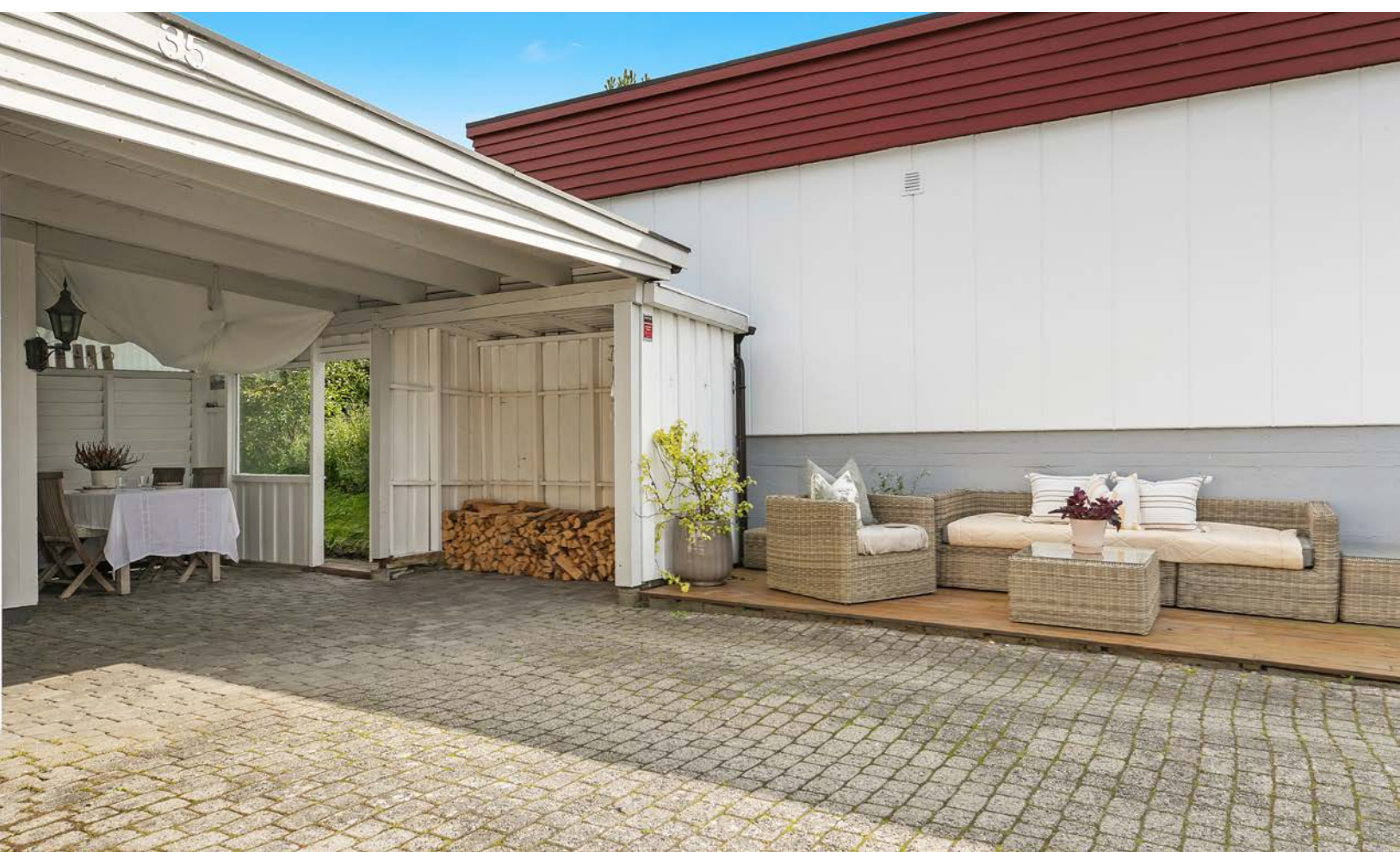
Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

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

Salgsoppgavedato

07.05.2025







































1. Etasje

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

FOTO
etetera



2. Etasje

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

FOTO
et cetera

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rådyrfaret 35, 1781 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 61, bnr. 384

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 12218-1286

Referansenummer: NZ3649

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG 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.

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Eldre enebolig over to plan. Andre etasje er bygget på i 2000.
Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Synlig undertak av sutakplater i kott.
Betongtakstein lagt på taket.
Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Stigtrinn til pipe og snøfanger er montert.

Første etasje er oppført med yttervegger av Siporex. Andre etasje er oppført med isolert bindingsverk av tre.
Pussede overflater i første etasje og malt trepanel i andre etasje.
Saltak. Isolert i knevegg og skråtak.
Lifting i raft og ventiler i gavnl synlig i kott og utvendig.
Lifting med pappskott i utstikk.
Synlige, isolerte rør igjennom kott.

Isolerglassvinduer i trerammer.
Glasset i fastkarm vinduet i stuen er skiftet i senere tid. Det store i 2000 og det lille i 2012. Utført av Oscar Hansen.
Vinduer i andre etasje er fra ca 2000. Et glass skiftet i senere tid.
Vinduer er ellers fra ca 1998.
Inngangsdør i tre med lite glassfelt.
Terrassedør i treverk med isolerglass. Døren er malt i senere tid.
Det er montert en katteluke i terrassedøren.

Platting i impregnert trevirke på gårdsplassen.
Balkong i treverk utenfor stuen i andre etasje. Gulv tekket med glassfiber.
Det er to utvendige boder ved inngangspartiet. Den ene er fundamentert på upussede lecablokker og den andre på betongsøyler og med tregulv.
Begge boder er uisolerte. Areal ca 6m2.

Carporten er bygget sammenhengende med boligen. Tresviller på grunn og papptekking på taket. Den tilbyggede vedboden har plastplater på tak.

På baksiden av carporten er det en enkel utebod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, belegg og laminat.
Tak med panel og takess.
Vegger med panel og malte overflater.

Lecapipe, helbeslått over tak.
Det er en elementpeis med lukket innsats i stuen. Steinplate lagt på gulv.
Feieluke tilgjengelig på baksiden av pipe mot gang.
Pusset og malt pipe. Brannmur dekket med malt teglstein.

Kryprom med tilgang via luke utvendig i grunnmuren.
Hulldykker mot første etasje synlig. Støpte søylefundamenter med ståldrager.
Noe plast lagt på grunn.
Noen få ventiler i grunnmur.
Isolerte rør synlig.

Tretrapp med malte vanger og rekkverk. Håndløper montert på vegg og sikring mellom trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt vegg og vinduskarm. Malt panel i tak.
Flislagt gulv med elektrisk varmekabel.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble målt til 0 mm fra dør til sluk.
Terskelhøyden er over krav på 25 mm. Det forutsettes at det er trukket opp membran på terskelen.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Dusjkabinett, servantskap og toalett.
Ventil i vegg og tilluft ved dør.

Bad
Veggene har fliser. Taket har MDF-panel.
Fliser er lagt av tidligere eier.
Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Fliser er lagt av tidligere eier.
Det er nedsenk i dusjnisen på ca 10 mm. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Det er noe fall feil vei mot vaskerom.
Gulvet ved døren er 25 mm over sluket.
Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er synlig i sluk, men ikke på rørgjennomføringer.
Membran er lagt av tidligere eier.
Dusjhjørne med glassdører, servantskap og vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk i taket.

Vaskerom
Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.
Det er belegg på gulvet.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.
Det er montert en utslagsvask og opplegg til vaskemasking.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Fliser montert over benken.
Integrert stekeovn og koketopp. Ventilator montert over koketoppen. Det er plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.
Det er en integrert såpedispenser i benken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Automatsikringer fra ca år 2000.
Ny digital måler er montert.
Mindre skap under med inntaket i.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent drenering. Trolig fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Nedløp går ned i betongrør i grunn.
Grunnmur av støpt betong, utvendig pusset.

Det er en støttemur av granittblokker i nabogrensen.
Tilnærmet flat tomt med steinlagt gårdsplass.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er hentet inn tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig.

I første etasje er det fjernet en vegg mellom to soverom. I tillegg er trappen flyttet litt mot stuen slik at veggen i gangen ikke har et innhogg slik som på tegningen.

Det ytre vindfanget er åpent ut. Det er satt inn en vegg på kjøkkenet, slik at det er bygget et vaskerom.

Halv veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det samme er veggen mellom gang og stue.

I andre etasje er kottet i stuen fjernet.

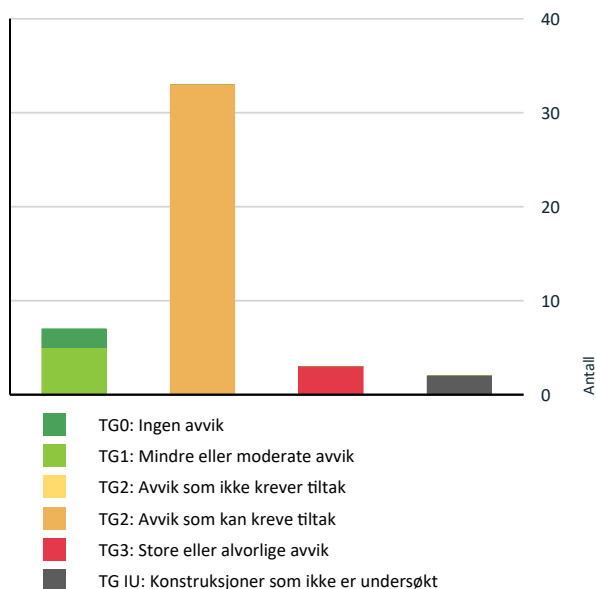
Det er satt inn et takvindu som ikke fremkommer på tegningene.

Ved carporten er det bygget to tilbygg. Et på siden som er i bruk som vedbod, samt et bak som er i bruk som bod.

Vedboden ligger over nabogrensen.

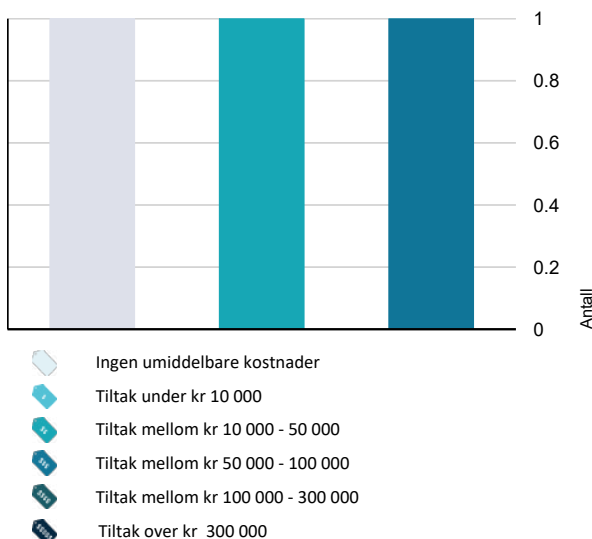
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > 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
❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1967

Kommentar

Byggeår opplyst i tidligere prospekt

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Bygget på en etasje. (ihht tidligere takst)
2001	Modernisering	Lagt belegg på vaskerommet (ihht tidligere takst)
2002	Modernisering	Lagt parkett i stuen og på kjøkkenet (ihht tidligere takst)
2008	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra Drømmekjøkken. (ihht tidligere takst)
2011	Modernisering	Pusset opp badet i første etasje (ihht tidligere takst)
2012	Modernisering	Skiftet et vindusglass i stuen (ihht tidligere takst)
2014	Modernisering	Skiftet blandedbatteri på servant på badet, samt utbedret avløp (ihht tidligere takst)
2017	Modernisering	Service varmepumpe (ihht tidligere takst)
2023	Modernisering	Satt inn ny oppvaskmaskin
2022	Modernisering	Montert opplegg til el-bil lader og utvendig stikk-kontakt (Riis elektro)
2023	Modernisering	Montert ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel (Riis Elektro)
2024	Modernisering	Skiftet ventilator og lysarmatur på kjøkken
2025	Modernisering	Montert ny utekran
2025	Modernisering	Festet løst beslag på et vindu og satt på nye glidere slik at det er lettere å åpne og lukke (Dør og Vindu)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Synlig undertak av sutakplater i kott.
Betongtakstein lagt på taket.
Taktekkingen er fra 2000.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Stigtrinn til pipe og snøfanger er montert.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

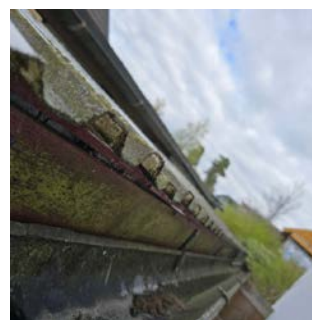
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner ved balkongen og bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av manglende takrenner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Første etasje er oppført med yttervegger av Siporex. Andre etasje er oppført med isolert bindingsverk av tre.
Pussede overflater i første etasje og malt trepanel i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe sprekkdannelser i utvendig puss og maling.
Det er ikke montert musebånd i nedkant av trekledning.
Råteskadet kledning er spesielt ved bod.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Noe vedlikehold må beregnes. Musebånd bør monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Isolert i knevegg og skråtak.
Lufting i raft og ventiler i gavl synlig i kott og utvendig.
Lufting med pappskott i utstikk.
Synlige, isolerte rør igjennom kott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Den ene veggen i stuen har ikke tilgjengelig kott.
Det er manglende lufting i raft mot carport.
Noe synlig svartsopp i undertak og pappskott.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler utskiftning av loftsluken.

Evt. lufting i raft bør også undersøkes nærmere. Generelt anbefales det god lufting med minimum 5 cm spalter.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer.

Glasset i fastkarm vinduet i stuen er skiftet i senere tid. Det store i 2000 og det lille i 2012. Utført av Oscar Hansen.

Vinduer i andre etasje er fra ca 2000. Et glass skiftet i senere tid.
Vinduer er ellers fra ca 1998.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering ut ifra alder på de eldre vinduene. Mer enn halvparten av forventet levetid er gått.

Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.
På det ene vinduet i andre etasje er det en løs glasslist.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Lokale utbedringer må beregnes. Kostnadsestimat er beregnes basert på lokale utbedringer.

Vinduer bør beregnes skiftet ut på sikt.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Inngangsdør i tre med lite glassfelt.
Terrassedør i treverk med isolerglass. Døren er malt i senere tid.
Det er montert en katteluke i terrassedøren.

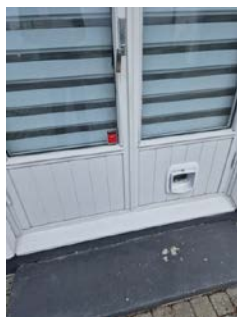
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vurdering ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet levetid er gått.
Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i impregnert trevirke på gårdsplassen.
Balkong i treverk utenfor stuen i andre etasje. Gulv tekket med glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

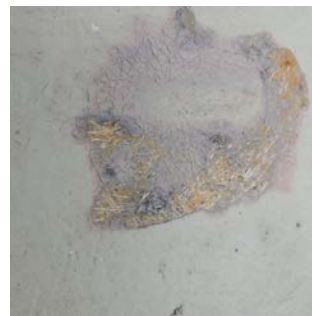
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Fall på balkongen er mindre enn dagens anbefalinger. Vannansamlinger kan forekomme. Det er synlige merker etter vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tekkingen på terrassen i andre etasje må beregnes skiftet på sikt.



Tilstandsrapport

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er to utvendige boder ved inngangspartiet. Den ene er fundamentert på upussede lecablokker og den andre på betongsøyler og med tregulv. Begge boder er uisolerte.

Carporten er bygget sammenhengende med boligen. Tresviller på grunn og papptekking på taket. Den tilbyggede vedboden har plastplater på tak.

På baksiden av carporten er det en enkel utebod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag mellom tak på carport og husvegg.

Carport, boder og vedbod har synlige skjevheter.

Tekkingen er slitt og forventet levetid er utgått.

Det er tresviller som går ned på bakken. Vil føre til økt fuktopptrekk.

Tak med plastplater er trolig underdimensjonert.

Noe råte i nedkant av kledning på bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må beregnes.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med parkett, belegg og laminat.

Tak med panel og takess.

Vegger med panel og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke og løse terskler.

Noe svelling og knirk i parkettgulv på kjøkken.

Det er noe løs tapet.

Konsekvens/tiltak

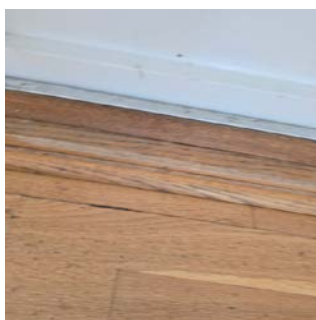
- Tiltak:

Terskler bør utbedres.

Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.



Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom første og andre etasje.
Hulldykker mellom kryprom og første etasje.
Planavvik på 10-20 mm målt i stue i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.
Avviket er naturlig med tanke på alder og byggemåte.

Den innvendige boden er bygget på søyler. Det er synlige skjevheter og svikt i konstruksjonen. Bør utbedres og isoleres.
Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillet i vaskerommet er trolig uisolert. Det er store skjevheter og svikt i dette gulvet.

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.

Gulvet i vaskerommet må undersøkes nærmere og utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Lecapipe, helbeslått over tak.

Det er en elementpeis med lukket innsats i stuen. Steinplate lagt på gulv. Feieluke tilgjengelig på baksiden av pipe mot gang. Pusset og malt pipe. Brannmur dekket med malt teglstein.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ildsted med sprekk må skiftes.

Det er innhentet rapport. Siste tilsyn var i 2017. Pipen ble sist feiet i 2022. Ingen feil eller mangler registrert.



! TG 2 Krypjkjeller

Kryprom med tilgang via luke utvendig i grunnmuren.
Hulldykker mot første etasje synlig. Støpte søylefundamenter med ståldrager.

Noe plast lagt på grunn.
Noen få ventiler i grunnmur.
Isolerte rør synlig.

Kryprommet er kun innsisert fra luken pga liten åpning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det ble observert noe rust på ståldrageren.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon om må jevnlig overvåkes.

Det kan forekomme oppsamlinger av vann på fjell.

Det er noen sprekker i hulldekker under bod som er omgjort til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon om må jevnlig overvåkes.

Det kan forekomme oppsamlinger av vann på fjell.

Anbefaler å få lagt fuktsikring/plast i hele krypkjelleren.

Bedre ventilering bør vurderes. Ventilert må jevnlig rengjøres.

Luke og karm bør skiftes pga råte.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med malte vanger og rekkverk. Håndløper montert på vegg og sikring mellom trinn.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Fliser er lagt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i veggen/tettesjiktet ved avløpsrør fra servant igjennom vegg.

Vil kunne føre til fukt inn i vegg-konstruksjonen.

Det er noen løse og misfargede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må beregnes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel. Fliser er lagt av tidligere eier.
Det er nedsenk i dusjnisen på ca 10 mm. Gulvet er ellers tilnærmet flatt.
Det er noe fall feil vei mot vaskerom.
Gulvet ved døren er 25 mm over sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe trapping i fliser og misfargede fuger.

Det er svanker i gulv i dusjnise. Vil trolig medføre vannansamlinger.

Det er ikke synlig oppbrett på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og trolig smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er synlig i sluk, men ikke på rørgjennomføringer.
Membran er lagt av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det foreligger ikke dokumentasjon med bilder, beskrivelse og prosjektering.

Blandebatteriet er skrudd igjennom fliser og membran. Det er ikke synlig mansjett.

Det ble målt høye fuktindikasjoner i dusjnisen. Det var noe synlig fukt på gulv. Kan indikere fuktopptrekk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassdører, servantskap og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

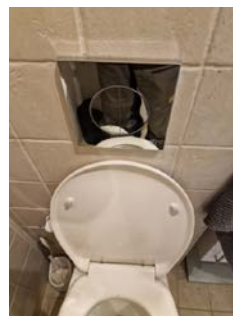
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er noe trang tilgang til dusjen, da glassdøren tar i gulvet.
Propp i servant fungerer ikke.

Det er en knapp på systernekassen som ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er i siporex mur og mot pipe.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet.

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

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en utslagsvask og opplegg til vaskemasking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vasken er noe løs og er avstivet med en planke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må beregnes.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegg og vinduskarm. Malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe flass og fuktmerker i himling over dusjkabinettet.
Misfargede fuger på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det er hull i fuger mellom fliser i overgang vegg/gulv bak dusj.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk varmekabel.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det ble målt til 0 mm fra dør til sluk.
Terskelhøyden er over krav på 25 mm. Det forutsettes at det er trukket opp membran på terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Rommet må brukes med dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Klemringen er trolig feilmontert i sluket. Ingen synlig membran eller mansjett under klemring. Det burde vært montert en slukforlenger. Toalettet er skrudd igjennom fliser og eventuell underliggende membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav. Dusjkabinett bør benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servantskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

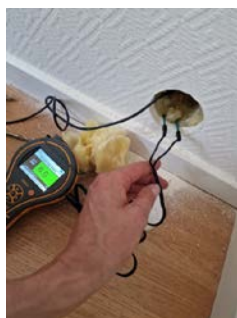
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 51% RF (relativ fuktighet) ved 24 grader celsius. Det ble målt 6 vekt% fukt i bunnsvill. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Fliser montert over benken. Integrert stekeovn og koketopp. Ventilator montert over koketoppen. Det er plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen. Det er en integrert såpedispenser i benken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er svelling i sokkel ved kjøleskap, samt i parkettgulv langs sokkel. Sprekker i fuge mellom benkeplate og fliser over benken. Noe mindre trapping i skjøter i benkeplaten. Det er en mindre avskalling på benkeskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

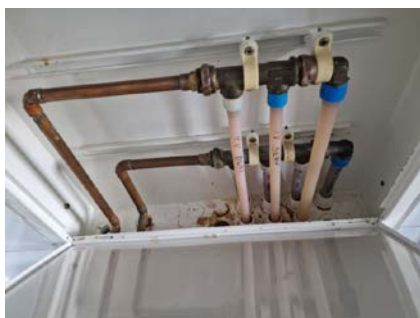
Vurdering av avvik:

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

Det er synlig rust i bunn av fordelerskapet. Det mangler innholdsfortegnelse i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På vaskerommet er det et avløpsrør som kommer opp av gulvet. Dette er tettet med plasposer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Automatsikringer fra ca år 2000.
Ny digital måler er montert.
Mindre skap under med inntaket i.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

ihht tidligere prospekt

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Ukjent drenering. Trolig fra byggeår.
Nedløp går ned i betongrør i grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsgrad satt pga alder. Mer enn halve levetiden er gått, og det må beregnes utbedringer på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur av granittblokker i nabogrensen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt med steinlagt gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Det er endel skjevheter på gårdsplassen. Det samler seg trolig endel vann ved regnvær.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 570 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. Etasje	87	11		98			98
2. Etasje	52			52	8	5	57
Loft							
SUM	139	11			8	5	155
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom	
1. Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Gang med trapp, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Bod 1, Bod 2, Bod 3	
2. Etasje	Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2		
Loft	Kryperom		

Kommentar

Takhøyde i andre etasje er 2,4 meter og med skråtak. I første etasje er den 2,34 meter.
Terrasse er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er hentet inn tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig.
I første etasje er det fjernet en vegg mellom to soverom. I tillegg er trappen flyttet litt mot stuen slik at veggen i gangen ikke har et innhogg slik som på tegningen.
Det ytre vindfanget er åpent ut. Det er satt inn en vegg på kjøkkenet, slik at det er bygget et vaskerom.
Halv veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det samme er veggen mellom gang og stue.
I andre etasje er kottet i stuen fjernet.
Det er satt inn et takvindu som ikke fremkommer på tegningene.
Ved carporten er det bygget to tilbygg. Et på siden som er i bruk som vedbod, samt et bak som er i bruk som bod. Vedboden ligger over nabogrensen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ligger i nabogrensen og nærmere enn 8 meter fra naboboligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon på arbeider på el-anlegg ligger i boligmappa.no.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	0

Kommentar

Enebolig I tillegg er det tre utvendige boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Tor Magnus Fagermo	Kunde
24.4.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	61	384		0	476.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådyrfaret 35

Hjemmelshaver

Fagermo Tor Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med Låby skole som nærmeste nabo. Det er gangavstand til butikker og bussholdeplasser.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Reguleringsplan G-516 Låby.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med trær, gress, steinlagt gårdsplass og enkel beplantning.
Festet på tomten ble kjøpt ut i 2003.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.
Bebyggelse og anlegg, nåværende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
3 925 000

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	16.08.2023		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.08.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
Eier	14.08.2023		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	31.07.2023		Gjennomgått		Nei
NVE kart	17.08.2023		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2023	
2	06.05.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

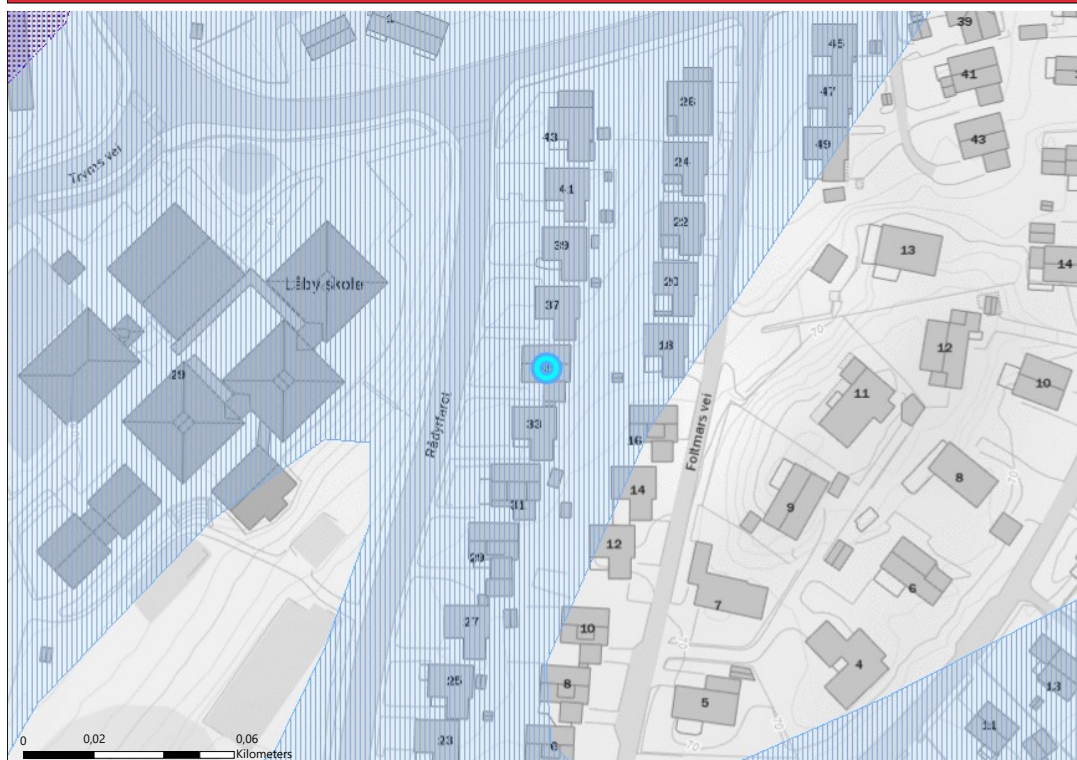
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/NZ3649>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Kommentar

Tegnforklaring

- Flom i 1995
- FlomsoneAnalyseomraade
 - Gjeldende
 - Til ny vurdering
 - Ajourført
 - Under planlegging
- Flomvannstand ved tverrprofil
- Flomvannstandskurve_200ar
 - Kurver med flomvannstand (m.o.h.)
 - Halvmeters kurver med flomvannst.
- Marin grense (detalj)
- Mulighet for sammenhengende marin leire
- Areal under marin grense
- Stormflo nå (2017) intervall 20l
- Stormflo nå (2017)
- Skredtype
 - Ikke angitt
 - Steinskred
 - Undervannsskred
 - Snøskred
 - Lesmasseskred, uspes.
 - Leirskred
 - Jordskred
 - Flomskred
 - Isnedfall
 - Utglijding
- Skredhendelse_UtløsningsPun
 - Ikke angitt
 - Steinskred
 - Undervannsskred
 - Snøskred
 - Lesmasseskred, uspes.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101230142	
Selger 1 navn	
Tor Magnus Fagermo	
Gateadresse	
Rådyrfaret 35	
Poststed	Postnr
HALDEN	1781
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93975345

Document reference: 1101230142

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet blandedbatteri på vaskerom
Arbeid utført av	F. Jørgensen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mindre sprekk i en ileggsplate i peis. Anmerket ved siste feiekontroll
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert elbil-lader og jordfeilautomat. Nytt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, byttet panelovn i stue. Byttet ventilator på kjøkken samt lysarmatur under kjøkkenskap
Arbeid utført av	Riis Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Montert av Riise Elektro i 2022, type EASEE
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101230142

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid fra 01.01.2024 og frem til 01.04.2025. Jeg har selv ikke bodd i boligen i nevnte tidsrom.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101230142

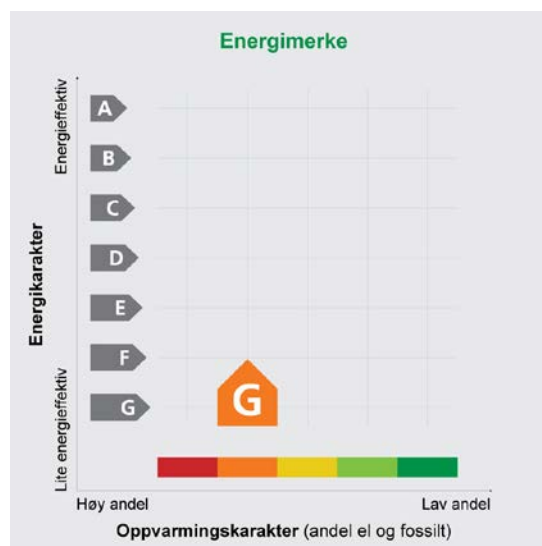
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Magnus Fagermo	3e4cb6bd3b991db04f901c7 0478bd5a097ecd132	10.04.2025 09:52:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230142

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Adresse	Rådøyfaret 35
Postnr	1781
Sted	HALDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	384
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	145033292
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1334364
Dato	12.11.2021

Innmeldt av Naser Turkaj



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

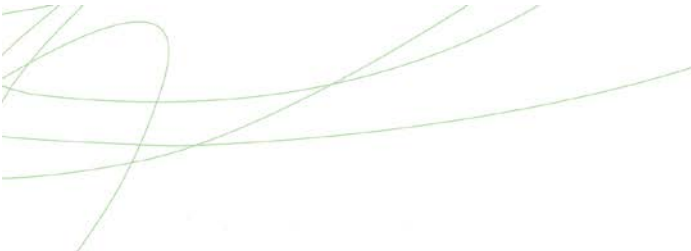
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 9 233 kWh pr. år

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

9 233 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Etterisolering av yttervegg

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

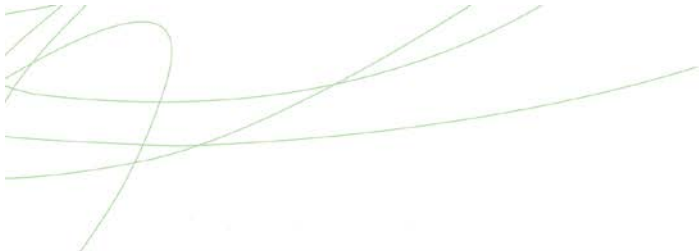
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Isolere loftsluke

- Termografering og tetthetsprøving

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

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

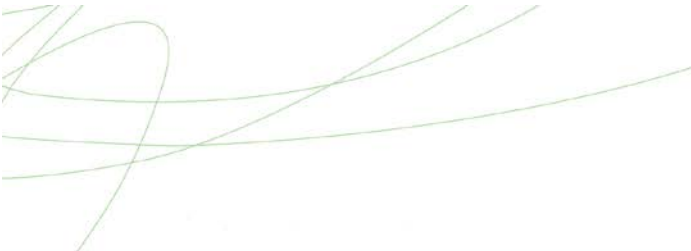


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1968
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådyrfaret 35

Postnr/Sted: 1781 HALDEN

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 12.11.2021 23:34:04

Energimerkenummer: A2021-1334364

Ansvarlig for energiattesten: Naser Turkaj

Energimerking er utført av: Naser Turkaj

Gnr: 61

Bnr: 384

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 145033292

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

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

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Rådøyfaret 35 - Nabolaget Låby/Remmen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østre Lie Linje 34	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 3.2 km

Skoler

Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	0.1 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	24 min 1.8 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	20 min 1.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	26 min 1.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 2.4 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	9 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Låby Skole Halden	5 min
Glenneveien	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

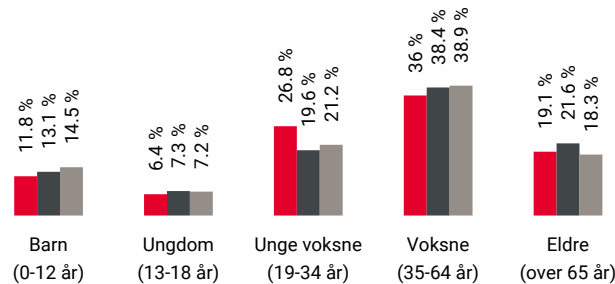
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Karrestad barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
Rødsveien idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1 km
Trolltangen naturbarnehage (0-5 år) 33 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Prix Østre Lie	7 min
Spar Halden	11 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport



Låby skole

1 min



Aktivitetshall, ballspill

0.1 km



Karrestad - ballplass, gress

14 min



Ballspill

1 km



Spenst Halden avd. Brødløs

19 min



Nivå Trening

4 min



Boligmasse



- 38% enebolig
- 21% rekkehus
- 8% blokk
- 33% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

4 min

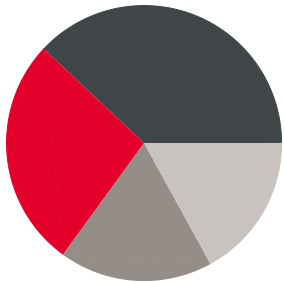


Apotek 1 Brødløs Halden

17 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



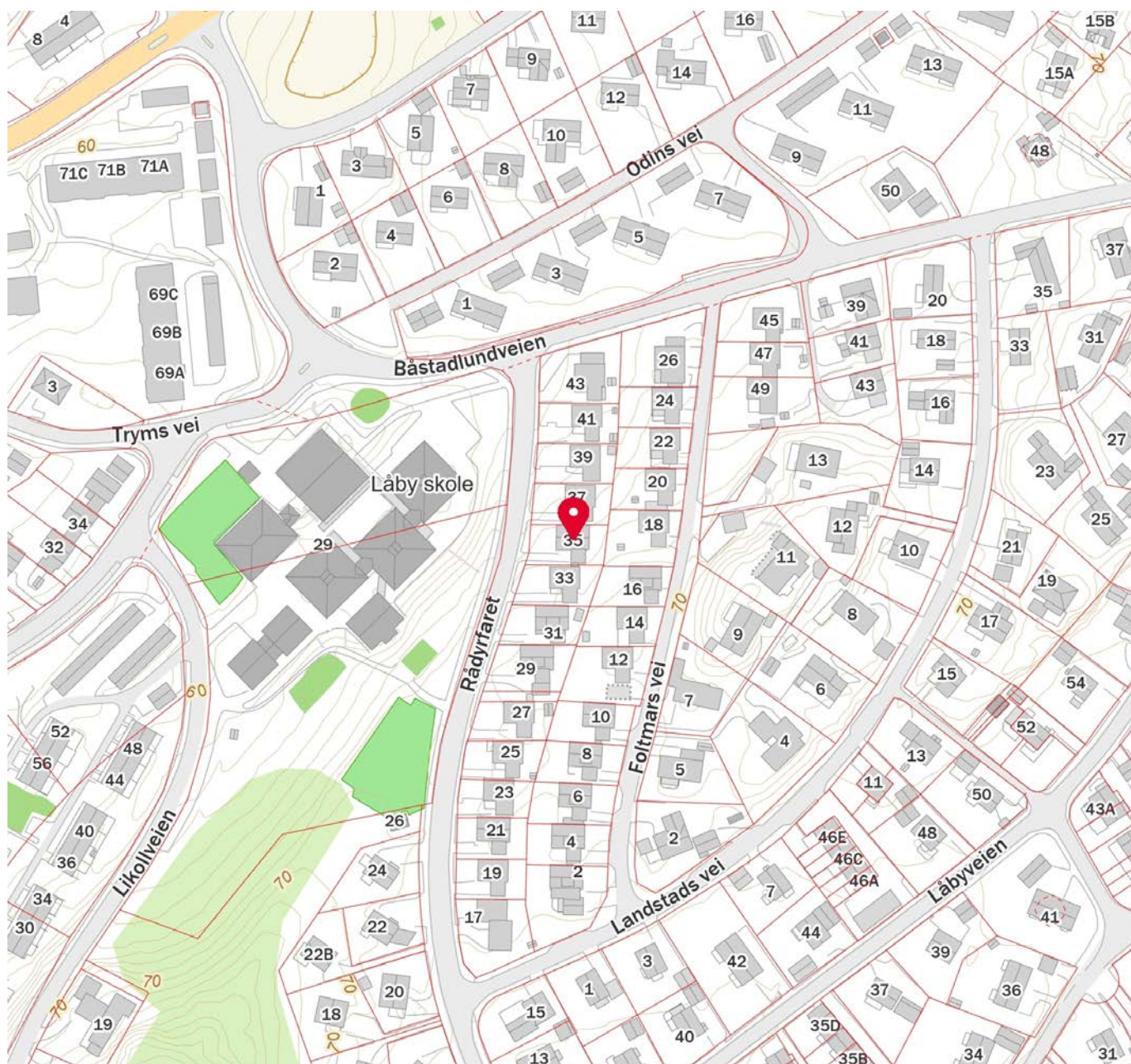
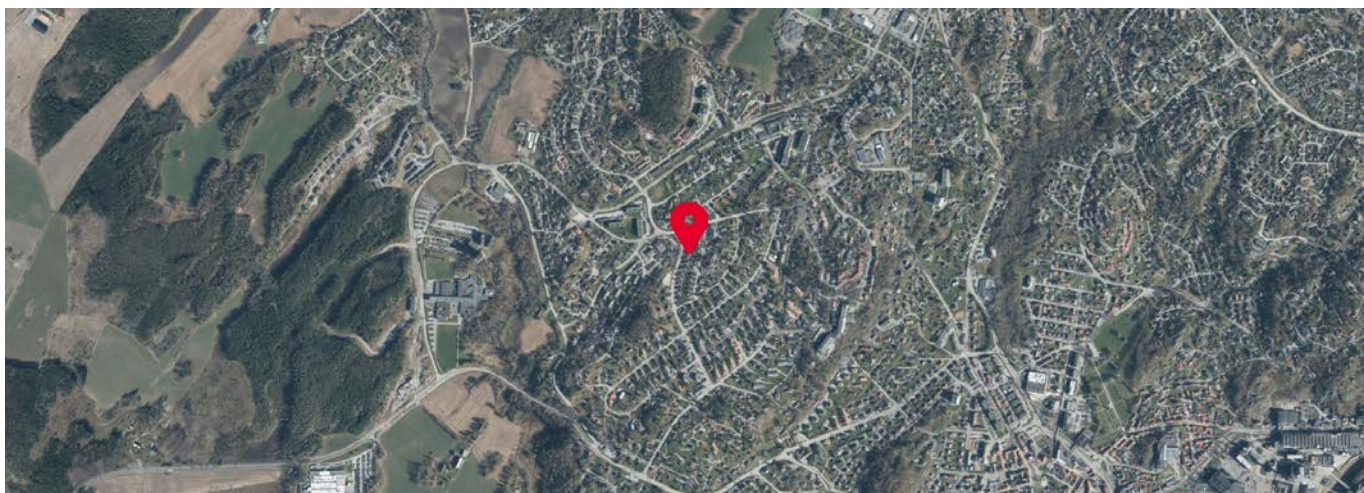
0%

53%

- Låby/Remmen
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Emne:

VS: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230142 (gjelder saksnummer 5343115)

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>

Dato: 1. august 2023 kl. 12:52:39 CEST

Til: Rita Eng / Aktiv <Rita.Eng@aktiv.no>

Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230142 (gjelder saksnummer 5343115)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Rådyrfaret 35, 1781 Halden, tilhørende Fagermo.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 29.05.2006.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

19. juli 2023 kl. 11:30 skrev Rita Eng / Aktiv:

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Rita Eng Furuseth

Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 950 75 158, e-post: rita.eng@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden

aktiv.
Tar deg videre



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådyrfaret 35, 1781 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	6 030,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	31 843,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1961200 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 884,00 kr	2 941,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	2 917,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	4 752,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	31 779,22 kr	15 889,10 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.08.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237851167

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145033292

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Rådyrfare 35, 1781 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 80 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.07.2023	Tilsyn	25.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Ildsted - Plassering: 1/etg. stue. Type: Ukjent. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul 80 Cb
Beskrivelse	Bakplate i brennkammer har sprekk som bør holdes under oppsyn

Informasjon for bruksenhetId 237851167

BruksenhetId	237851213	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145033292	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Rådyrfaret 35, 1781 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237851213.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden Kommune
Regulerings- og
byggesaksavdelingen
Svenskegt. 6

Ferdigattest

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

Saksnr

Løpenr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Martinsen & Lettenstrøm Oscarsgate 16 1776 Halden	Naser Turkaj Rådyrfaret 35 1781 Halden

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Rådyrfaret 35.	61	384		

Spesifikasjon		
Tiltakets art		
Ombygging av enebolig i 1. etg. til 1 og ½ etg.		
Vedtak fattet av:	Vedtak dato	Saksnr
Regulerings- og byggesaksavdelingen	12.12.2000	252- B/00
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93).	
	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.	

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Halden	28.01.2002	 Cathrine Heen Mellevold

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett		
	Funksjon	
	Funksjon	
	Funksjon	

Kopi sendt: Renseanlegget
Avgiftskontoret v/Berit Svanberg



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.07.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådyrfaret 35, 1781 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Ledningskart

Eiendom: 61/384
Adresse: Rådøyfaret 35
Dato: 19.07.2023
Målestokk: 1:1000

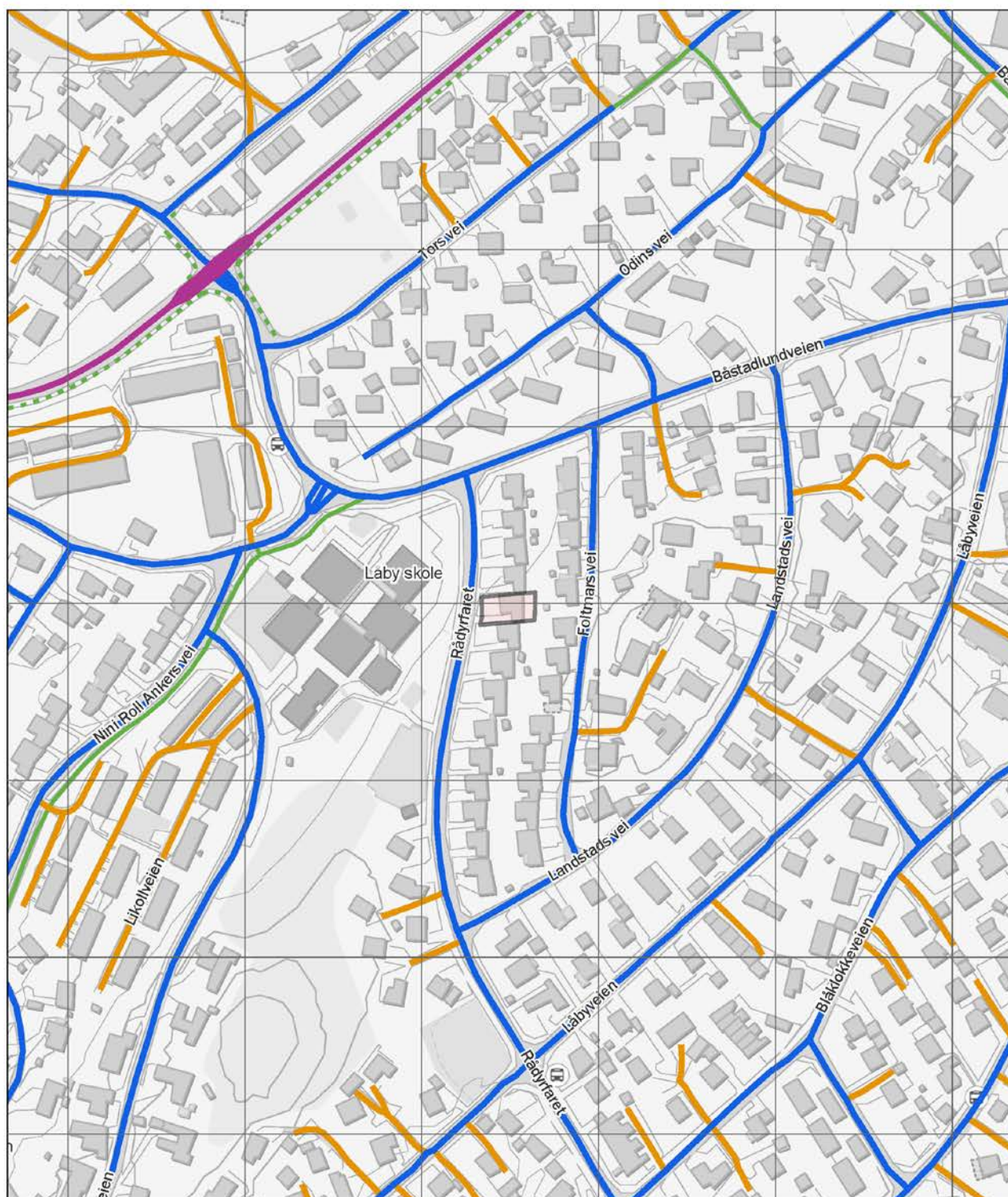


UTM-32

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



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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådyrfaret 35, 1781 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	476 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-516
Navn	Låby, endret

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/327/Bestemmelser.pdf



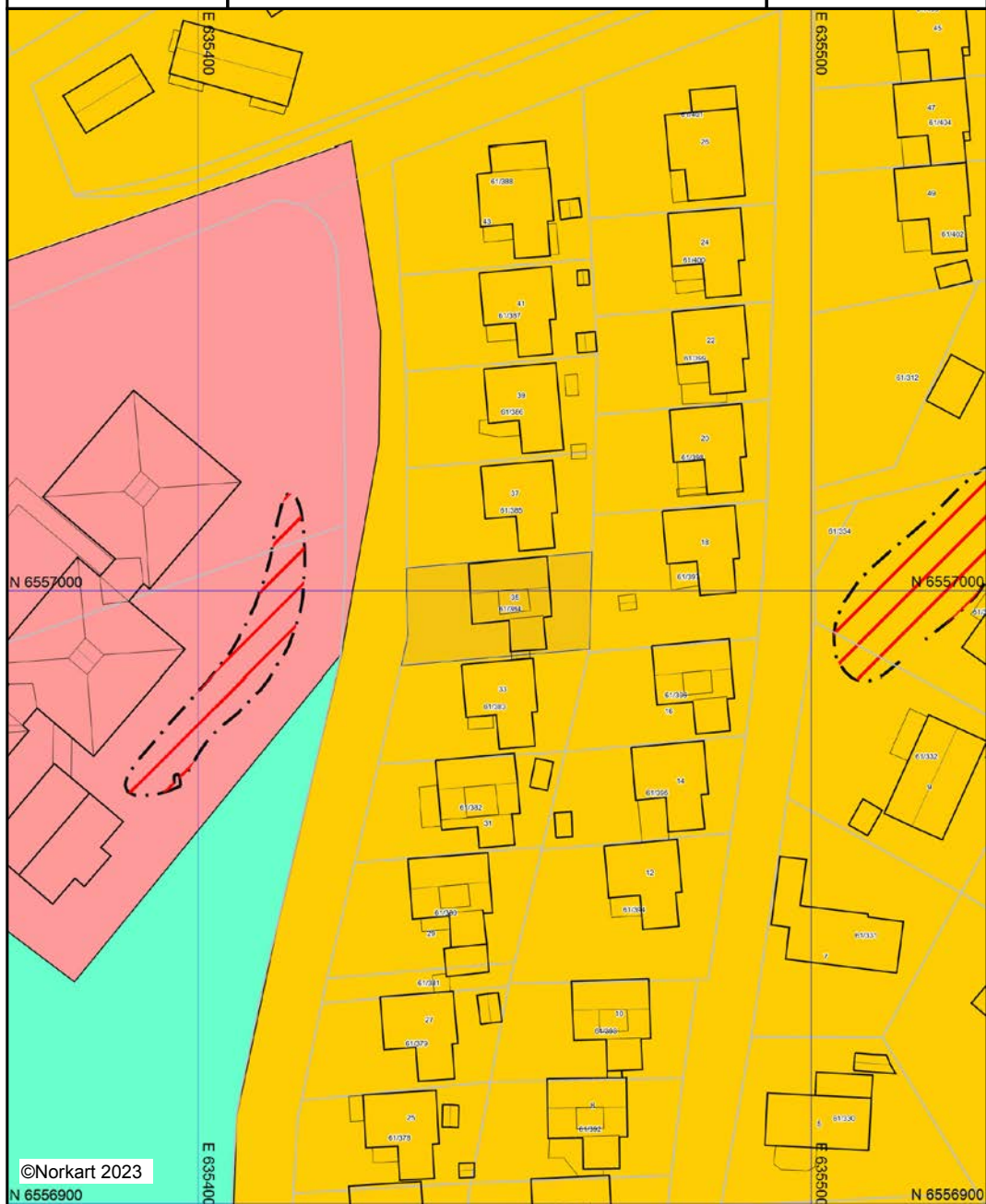
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/384
Adresse: Rådyrfaret 35
Utskriftsdato: 19.07.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Annen fare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn landskap
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Park - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Ferdseil - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - fremtidig
	Hovedveg tunnel - fremtidig
	Adkomstveg - fremtidig
	Jernbane - nåværende
	Jernbane - fremtidig
	Abc Påskrift områdenavn
	Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygninger

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

Forslag til endring av vedtekter for den del av Låby som begrenses av Halden kommunes område ervervet fra Låby gård, Mini Roll Ankers vei og Båstadlundveien.

Tidligere vedtekter fastsatt av Halden bystyre 16. desember 1958, stadfestet av departementet foreslås opphevet for nevnte område og erstattet med følgende vedtekter:

1. Våningshus i en etasje kan oppføres på følgende parseller:
61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 50, 51, 52, 102, 103, 104, 68, 70,
71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 142, 143, 150, 151, 152,
153.
2. Våningshus i en eller halvannen etasje kan oppføres på følgende parseller: 75, 90, 100, 101, 108, 109.
3. Rækkehus, kjedehus eller andre flermannsboliger ikke over 2 fulle etasjer, kan oppføres på følgende parseller:
83, 87, 89, 90, 94, 98, 105, 106, 137, 138, 132, 144, 149, 151,
155, 156.
4. Porretrninger og bygg for servloenaringer kan oppføres på parsell
nr. 140.
5. Følgende parseller kan oppdeles og utparselleres i samsvar med
bebyggelsen: ^{planen} 83, 87, 89, 90, 94, 98, 105, 106, 137, 138, 132,
144, 149, 151, 155, 156.
6. Takform og takvinkel skal i alminnelighet holdes ens for samme
bygningstype innenfor hver bygningstype.
7. Garasjer skal hvor de ikke plasseres i underetasje anordnes
arkitektonisk i samsvar med hovedhuset. Hvor ikke annet er
angitt på planen skal størrelsen ikke være over 36 m².
Plan for garasjer eller biloppstillingsplasser skal innleveres
sammen med byggesøknad for hovedhuset.
8. Tørkeplasser skal legges i det fri på en slik måte at de ikke
virker generende for naboer. Det samme gjelder plassering av
utvendige søppelkasser.
9. Gjerdet mot regulert vei og mot lekeplasser oppsettes som et
80 cm. høyt flattverksgjerdet etter ^{bestemmelse} ~~tillatelse~~ fra bygningsrådet.
10. Gjerdet mellom parseller skal være lave plengjerder, lave hegn
av levende vekster, eller lave murer hvor forholdene tilsier
dette.
11. Farger og materialvalg til hus og garasjer skal vurderes også
i forhold til omliggende bebyggelse og skal godkjennes av byg-
ningsrådet.

12. Det er innenfor planens område ikke tillatt oppført eller drevet industrielle anlegg, bakerier, konserver, forlystelses- eller bevertningslokaler og lign., likeledes anlegg, virksomheter eller foretagender som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for naboer. Unntak fra disse bestemmelser i denne paragraf innenfor bygningslovens ramme, kan tillates av bygningsrådet etter innhentet tillatelse fra helserådet.
13. Nødvendige fyllinger og skjæringer fra gatene kan legges innenfor gjerdelinjen uten utgift til grunnerstatning for kommunen.
14. Private stikkveier kan overtas av kommunen hvis veien er i god stand og offentlige interesser tilsier dette. Utgifter i forbindelse med opparbeidelse og tidligere vedlikehold av veien er kommunen uvedkommende.
15. Forhold som strider mot disse vedtekter er selger eller bortfester av tomt ikke berettiget til å etablere.
16. Unntak fra disse vedtekters punkt 1 - 10 kan bygningsrådet, hvor særlige grunner taler for det, tillate innenfor bygningslovens ramme.
- Bestemmelsene i bygningsloven gjelder forøvrig.

Bygningssjefen i Halden, den 8. april 1964.

Fremlagt for Halden Skjønnhetsråd		
I møte den	19	
Fremlagt for Halden Bygningsråd		
I møte den	9/4	1964
Sak nr.	45	1964
Bygningssjefen i Halden den 15/5 1964		
<i>M. Christensen</i>		
Bygningssjef		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 384	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	103 Låby
Veiadresse:	Rådyrfaret 35, gatenr 5840	Valgkrets:	3 Låby
	1781 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Rådyrfaret 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.12.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	476,3 kvm	Skyld:			
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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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	Mottaker	3101/61/384	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/61/384	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:	17.12.1968	Mottaker	3101/61/384	476,5
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rådyrfaret 35	H0101	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:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Bygningsnr:	145033292			Antall etasjer:			1

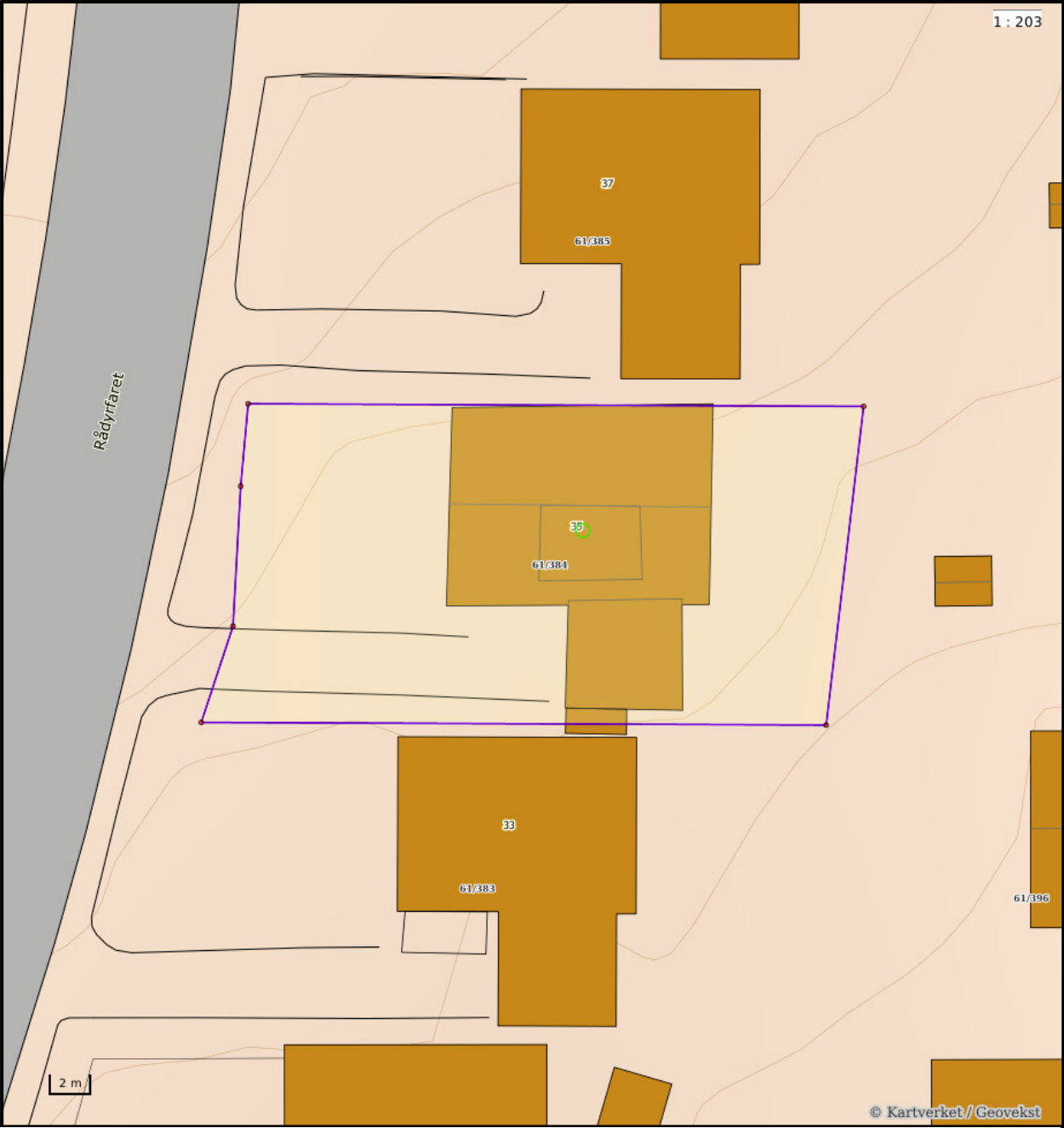
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

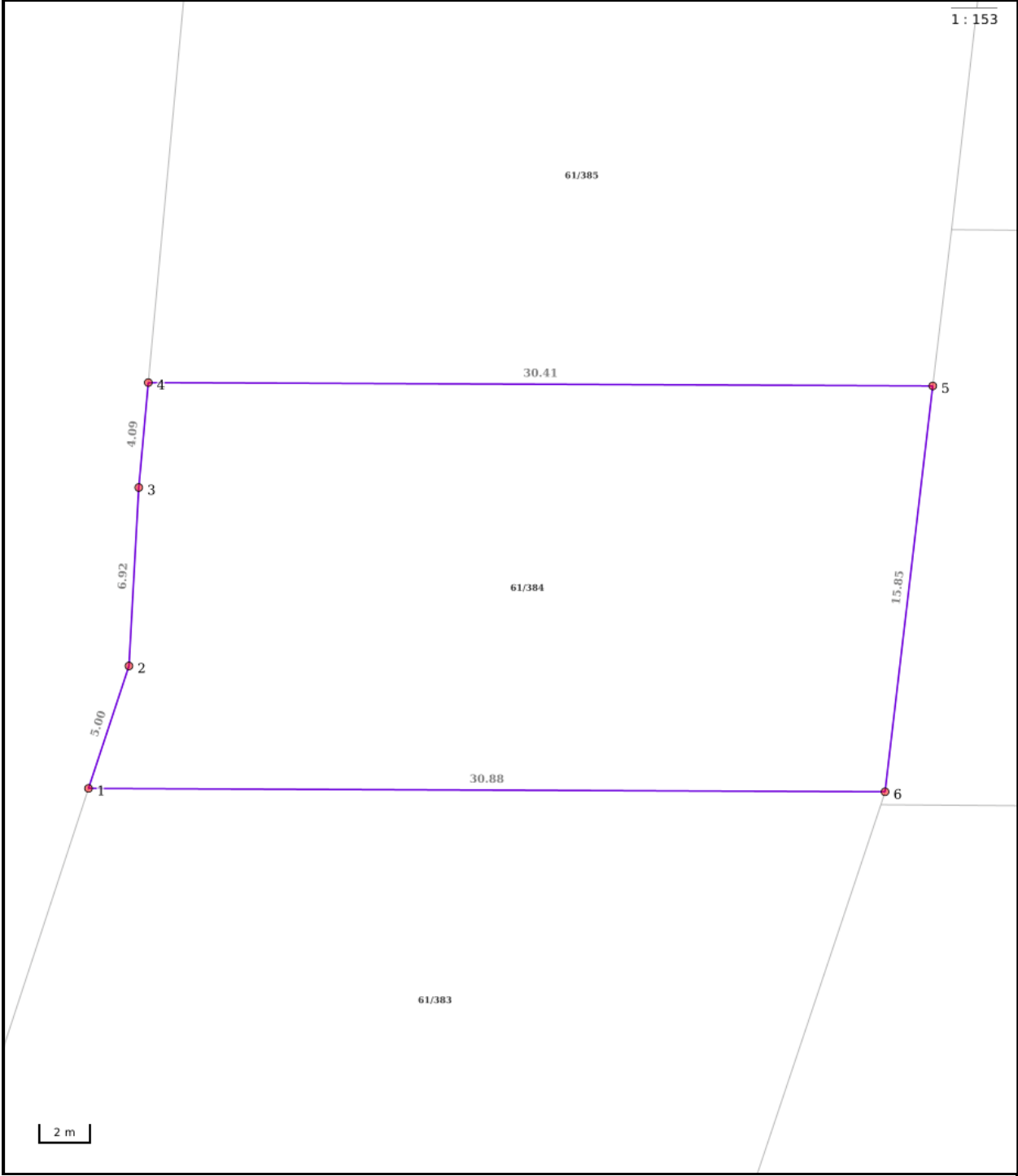
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- 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

Areal og koordinater**Areal:** 476,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 987,88	635 433,07	5,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 992,75	635 434,20	6,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 999,67	635 433,96	4,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 003,76	635 433,96	30,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 006,36	635 464,26	15,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 990,52	635 463,84	30,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Eiendomskart for eiendom 3001 - 61/384//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		476,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6556997,12	Øst	635448,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6556992,75	635434,2	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00			
2	6556999,67	635433,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,92			
3	6557003,76	635433,96	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,09			
4	6557006,36	635464,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,41			
5	6556990,52	635463,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,85			
6	6556987,88	635433,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,88			

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/61/384/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

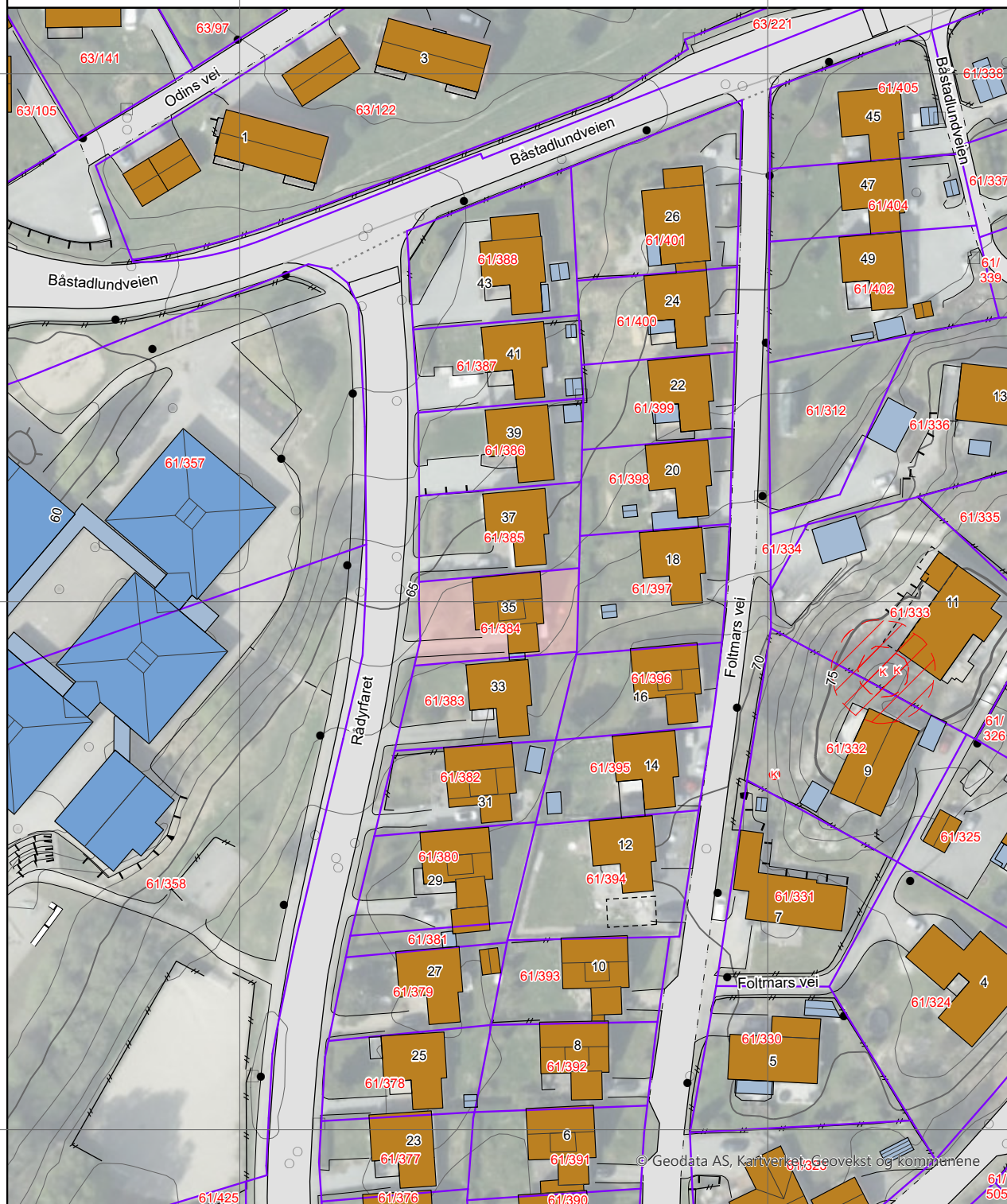
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 10.4.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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: 3101/61/384/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 10.4.2025



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rådøyfaret 35
1781 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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