

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 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 140,-
Total ink omk.: Kr 3 025 140,-
Felleskostn.: Kr 3 800,-
Selger: Anne Lundberg Evenrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 85/87 kvm
Tomtstr.: 324 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1666
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1101260018

Nydelig selveier over to plan. Stor og usjenert veranda + kveldsveranda. P-plass.

En herlig leilighet over to plan med egen inngang fra gårdsplass og egen p-plass rett på utsiden. En koselig kveldsveranda som leder inn til inngangspartiet i 1.etg. Her har vi så entre, gjestebad med dusj/wc, 1 soverom, kjøkken med åpen løsning til stue og spisestue med utgang til en stor og usjenert veranda med utsikt over Fredriksten Festning, Hofgårdløkka og Michelettfjellet. Her er det plass for flere sittegrupper. I 2 etg. er det en liten loftstue, romslig bad med dusj, wc og opplegg til vaskemaskin. Videre et stort deilig hovedsoverom med eget omkleddingsrom.

En flott kombinasjon av moderne og velisolert bolig i en sjarmerende gammeldags arkitektur i dette eldre velbevarte trehusmiljøet. Leiligheten fremstår meget tiltalende og må sies å ha en unik planløsning og atmosfære.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Energiattest	82
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	90
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 54 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

BRA-e: 2 kvm Utvendig bod 1, utvendig bod 2

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Bad, soverom, garderobe, gang med trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I første etasje er takhøyden 2,4 meter. Andre etasje har takhøyde fra 2,8 meter og med skråtak.

Utebod på terrasse er med som BRA-e. I tillegg er det en bod ved inngangsparti på 2m2 som ikke er målerverdi på grunn av høyde på 1,7 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

324 kvm

Tomtebeskrivelse

Innkjøring/gårdsplass er felles for sameiet. jmf tinglyst seksjonering. Totalt tomteareal er for hele sameiet. Seksjon 1 har seksjonert tomt på 37 kvm mot øst i tilknytning til sin seksjon.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

I følge vedlagte områdeanalyse ligger eiendommen i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på koselige Hofgårdløkka - med kort gangavstand ned til Halden sentrum og alle byens servicetilbud, butikker, kafeer og off. kommunikasjoner. Området ligger også nær den fredede Schultzedalen - med en sjelden flott løvskog og fine turstier.

Adkomst

Kjør Gimleveien fra sentrum. Ta til høyre inn Hofgårdløkkveien, rett før Skomagerslottet. Eiendommen ligger på høyre side etter noen hundre meter.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av villaer, eneboliger, flermannsboliger. Området Os og Hofgårdløkka er kjent for sin koselige trehusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss forbindelse, i tillegg kort vei til togstasjon i sentrum.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttertak tekket med enkelt krummet betongstein. Undertak ikke synlig da det er en lukket konstruksjon uten loft eller kott. Renner, nedløp og beslag i stål. Isolert bindingsverk av tre. Trolig fra byggeår. Isolasjonsevnen er lav i forhold til dagens standard. Stående, malt kledning av treverk. Kledningen er nylig malt.

Takkonstruksjonen er en lukket saltakkonstruksjon bygget over limtretrager, og oppbygging samt lufting av taket er skjult mellom takteking og innvendig himling. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i sidehengslede fagvinduer fra byggeår. Takvinduer i treverk med isolerglass, i andre etasje. Verandadør med isolerglass i treramme. Ytterdør i treverk med vindusfelt. Terrasse i impregnert trevirke og malt rekkverk, utenfor stue/kjøkken. Terrassen er fundamentert med tresøyler på betongheller. På fremsiden av boligen er det en platting i treverk. Det står en bod på hver platting/terrasse. Isolert ringmurselement. Støttemur under terrasse. Oppført i

støpt betong.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG3:

TG2

Taktekking

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det anbefales å bruke snøfangere for terrasser og dører der mennesker og dyr ferdes.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke synlig muresikring bak kledning.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Terrassedøren er værslitt utvendig. Noe løs silikon rundt glass. Det er en skade på døren. Sprekker og svelling i nedkant. Løs glasslist mellom isolerglass som indikerer punktering av glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tresøylene på terrassen går ned til terrenget. Dette vil føre til økt fuktopptrekk og kortere levetid på treverket.

Boden ved inngangspartiet har tak tekket med betongtakstein. Taket er tilnærmet flatt, og har for liten vinkel til at det kan benyttes takstein. I tillegg mangler det beslag inn mot vegg og takrenne.

Bod på terrasse har tak tekket med shingel. Takvinkelen er så lav at det kun er godkjent med papp-tekking.

Overflater

Det er noen mindre skader på flislagte gulv. Større bom/hulrom under flis.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv på grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige trapper

Det ble registrert knirk i trapp.

Noe kvistgjennomslag synlig i maling.

Trappeløp er smalere dagens krav.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er ujevne og sprukne fuger. Utette rørgjennomføringer.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe knirk i terskelen. Noe ujevne fuger og sprekker i fuger.

Fuger er trolig utbedret i senere tid.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke synlig membran i sluk, på rørgjennomføringer eller på terskel.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Noe utette fuger på vegg og ujevne silikonfuger.

Eier har utbedret dette med silikon etter befaring.

Det er skråtak med malt panel over dusj.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Eier har fuget under terskel etter befaring.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke synlig membran i sluk, på rørgjennomføringer eller på terskel.

Den delen av slukristen som skal være festet i gulvet, er løs.

Sluket er under dusjkabinettet. Dusjkabinettet står fast mellom servantskap og skråtak. Begrenset tilgang.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Dør på hjørneskap tar i komfyrdør. Kan ikke åpnes helt. Noe heng i fronter.

Det er noen bruksmerker på benkeplaten.

Det er ikke montert fuktsikring på benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Ventilasjon

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er noe mindre sprekker mellom ringmur elementer.

Terrengforhold

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

TG3

Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket skader på glass lister.

Det er flassmerker i takvinduer. Trolig kondens.

Flass i flere innvendig karmen.

Det mangler barnesikring i vinduer.

Vindu på soverom i andre etasje har råteskader i karm.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er en lukket saltakkonstruksjon bygget over limtretrager, og oppbygging samt lufting av taket er skjult mellom taktekking og innvendig himling. Det finnes derfor ingen tilgang for inspeksjon, og tilstanden kan ikke vurderes. Når konstruksjonen er helt lukket, kan eventuelle fukt- eller råteskader ikke oppdages uten destruktive inngrep. Det er synlig lufting i gesimskassene, men hull i insektsnettingen kan gi risiko for inntrengning av smådyr og insekter. Det anbefales å utbedre skader i insektsnettingen og følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fukt, da skjulte skader ikke kan utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det

gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rømningsforhold på soverom i 2. etg er ikke tilfredsstillende. Fri bredde på 43cm. Kan løses ved montering av vindu med avtagbar midtstolpe.

Vinduet på soverom i andre etasje ligger i et innvendig hjørne mot en annen leilighet.

Det er trolig krav til brannglass. Det er ikke synlig brannsikring i gesimskasse mellom boenheter eller på vegger i innvendige hjørner.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Kondens på soveromsvinduet i 2.etg.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Bom i noen gulvfliser i stuen

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Satt ut limfelle. Fullført i 2025.

Beskrivelse: Sølvkre på gjesterom.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Varme og bad og Riis elektro. Fullført i 2022.

Beskrivelse: Utsikfting av varmestyringssystem for vannbåren varme. Ligger i boligmappa.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Fullført i 2022 og 2021.

Beskrivelse: Bygget en bod på fremsiden av boligen. Skiftet terrassebord på verandaen.

Innhold

En herlig leilighet over to plan med egen inngang fra gårdsplass og egen p-plass rett på utsiden. Først har man en koselig kveldsveranda som leder inn til inngangspartiet i 1.etg. Her har vi så entre, gjestebad med dusj/wc, 1 soverom, kjøkken med åpen løsning til stue og spisestue med videre utgang til en stor og usjenert veranda med utsikt over Fredriksten Festning, Hofgårdløkka og videre mot Micheletfjellet. På denne verandaen er det plass for flere sittegrupper. I 2 etg. er det en liten loftstue, romslig bad med dusj, wc og opplegg til vaskemaskin. Videre et stort deilig hovedsoverom med eget omkleddingsrom.

Standard

Bygget ble oppført nytt i 2005 i gammeldags stil. Her har vi altså en flott kombinasjon av moderne og velisolert bolig i en sjarmerende gammeldags arkitektur i dette eldre velbevarte trehusmiljøet. Av innvendig standard kan vi nevne lyse elegante fliser på gulv i hele 1.etg. med vannboren gulvvarme. Vannboren oppvarming er inkludert i fellesutgiftene. Vegger er malt i lyse farger. Lekkert kjøkken med heltre benkeplater og integrerte hvitevarer som alle medfølger i salget.

Leiligheten har to flislagte bad med dusj/wc med vannbåren gulvvarme. Badet i 2 etasje er meget romslig og har egen vaskeromsavdeling med opplegg for vaskemaskin og god lagringsplass. Leiligheten fremstår som meget tiltalende og må sies å ha en unik planløsning og atmosfære.

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

På kjøkken medfølger stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. På bad medfølger vaskemaskin og tørketrommel.

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

TV/Internett/Bredbånd

Den enkelte seksjonseier tegner eget abonnement.

Parkering

Det er ihht tinglyst seksjonering avsatt 1 parkeringsplass til hver seksjon.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 8298858

Radonmåling

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

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 eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme, felles for hele bygget. Dette er inkludert i fellesutgiftene.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

75 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 039 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 991 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Faktura for kommunale avgifter blir sendt til sameiet og blir betalt via felleskostnader. Beløpet over er prognose for 2026 og viser seksjon 1 sin andel.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Vannforbruk i 2025 var 88 kubikk.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/210

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer vannbåren varme, kommunale avgifter, felles strøm og bygningsforsikring.

Det vil bli en utbedring av nedkjørsel i løpet av våren 2026. Det vil komme tilkomme en kostnad tilknyttet dette i tillegg til felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 800

Sameiet

Sameienavn

Haslum Boligsameie

Organisasjonsnummer

913698592

Om sameiet

Sameiet består av 3 seksjoner i ulik størrelse med felles gårdsplass. Det er ikke forkjøpsrett i sameiet. Salg og utleie skal meldes til styret for registrering.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe for andre i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kari Irene Christensen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1666, seksjonsnummer 1 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

08.11.2010 - Dokumentnr: 870220 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 84/210

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for 1. riving av eksisterende låve og bryggerhus. 2. oppføring av nybygg.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

LOVLIGHET:

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

Det er innhentet godkjente tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig.

- I første etasje er vegg mellom kjøkken og stue fjernet, vaskerom er omgjort til soverom, trappen er flyttet, og tidligere bod er fjernet og arealet inkludert i stue.

- I andre etasje er det etablert et bad/vaskerom, ett soverom er fjernet og det er bygget et garderoberom.

- Det er for lite dagslys i soverommet i 2. etasje i forhold til dagens krav.

- Soverommet i første etasje er mindre enn anbefalt areal på 7 m².

- Terrassen er utvidet, og det er bygget en bod på den.

- Det er også bygget en bod ved inngangspartiet som står på felles tomt.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare behov for søknad om bruksendring eller godkjenning av tiltak.

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom og tiltak. Dette innebærer risiko, da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelige tegninger, og dette må i så fall bekostes av kjøper.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

eiendommen følger reguleringsplan G508 Os alle (eldre plan) med formål bebyggelse og anlegg i følge kommunedelplanens arealdel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- markedsplanke kr 15900,- og oppgjør kr 6500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, servitutter og sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

13.03.2026





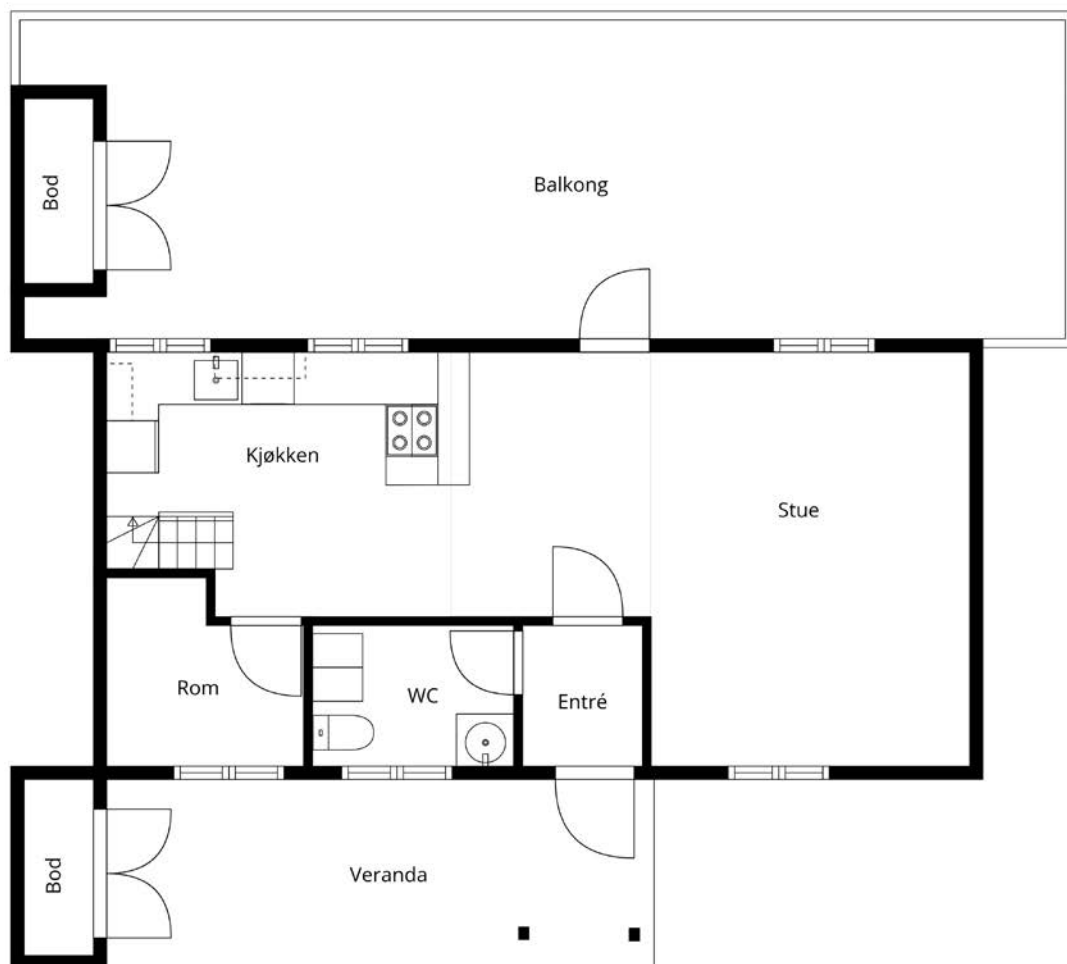


FOTO
etætera

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

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





















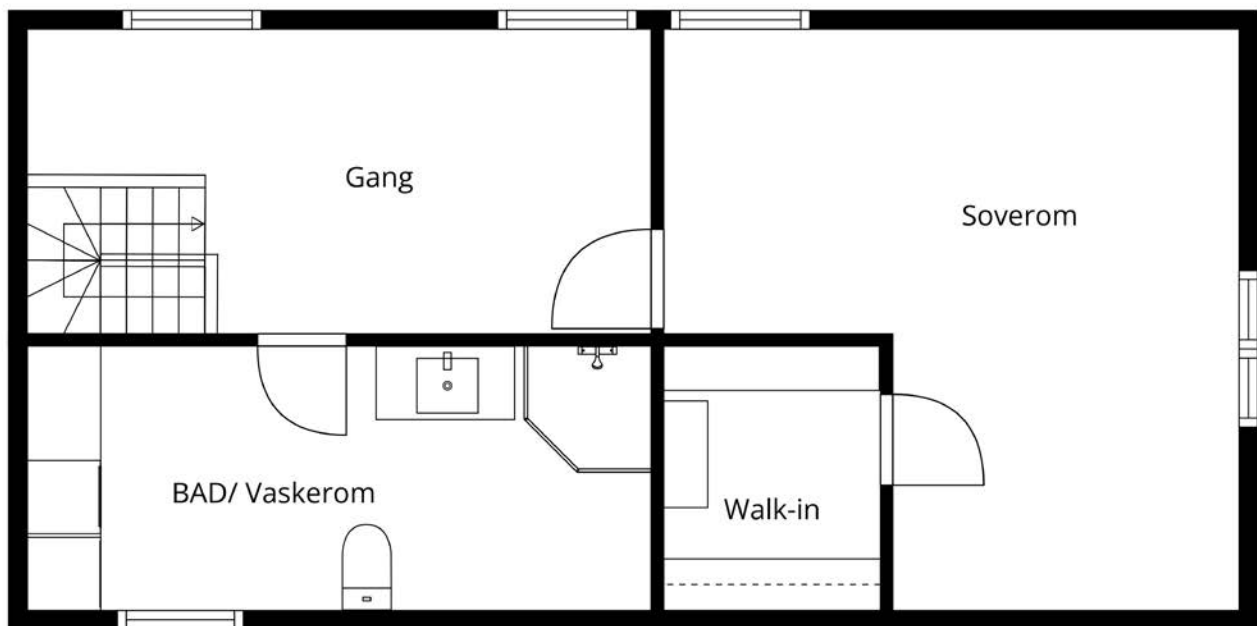
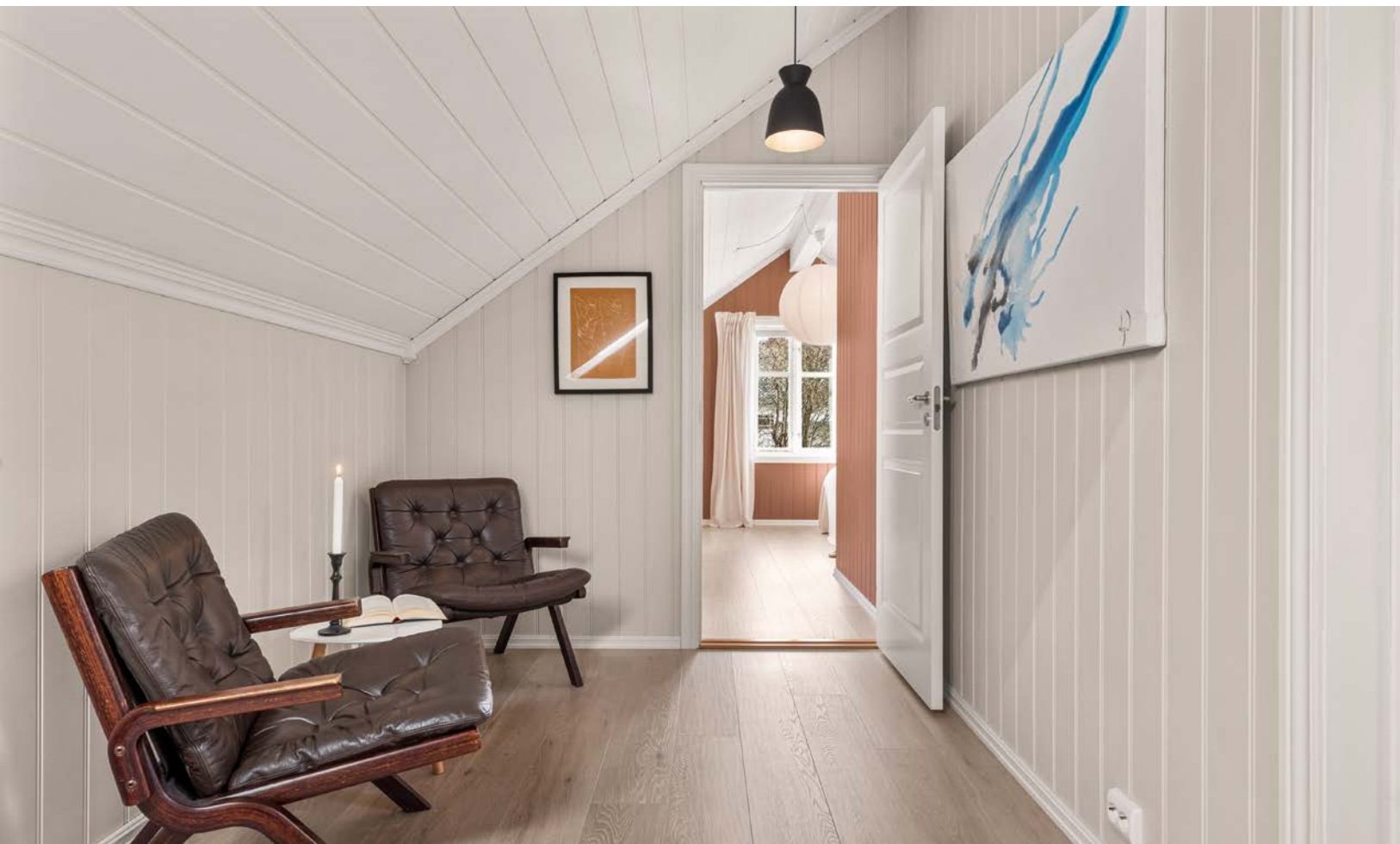


FOTO
etetera

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



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











Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Hofgårdløkkveien 4A , 1777 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1666, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 12218-1541

Eiendomsverdi ref nr: RY1504

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over to plan i en tremannsbolig oppført i 2009. Bygningen og de fleste bygningsdeler har nådd et punkt hvor om lag halvparten av forventet levetid er passert, noe som er normalt for alder og konstruksjonstype. Innvendige overflater, kjøkken og tekniske installasjoner fremstår i hovedsak med normal slitasjegrad.

Våtrommene fungerer i dagens bruk, men tettesjikt er ikke synlig eller dokumentert, og badene bør påregnes renoveret på sikt i tråd med forventet levetid for slike konstruksjoner. Øvrige registrerte forhold vurderes som vedlikeholdsrelaterte og typiske for boliger av tilsvarende alder.

Boligen fremstår samlet sett som normalt vedlikeholdt, uten forhold som vesentlig påvirker bruken i dag, men med enkelte punkter som bør følges opp gjennom ordinært vedlikehold og planlagte tiltak over tid.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak tekket med enkelt krummet betong stein.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Isolert bindingsverk av tre. Trolig fra byggeår.
Stående, malt kledning av treverk. Kledningen er nylig malt.

Takkonstruksjonen er en lukket saltakkonstruksjon bygget over limtretrager, og oppbygging samt lufting av taket er skjult mellom takteking og innvendig himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i sidehengslede fagvinduer fra byggeår.
Takvinduer i treverk med isolerglass, i andre etasje.
Verandadør med isolerglass i treramme.
Ytterdør i treverk med vindusfelt.

Terrasse i impregneret trevirke og malt rekkverk, utenfor stue/kjøkken. Terrassen er fundamentert med tresøyler på betongheller.
På fremsiden av boligen er det en platting i treverk.
Det står en bod på hver platting/terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og flis.
Mdf-panel og malte overflater på vegg.
Mdf-panel i tak. Spotter montert i flere tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er opplegg for montering av dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad
Flislagte vegger og panel i tak.

Flislagt gulv med vannbårenvarme i gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, takhøye skap og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer.
Halvøy med frokostbar.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Stoppekran tilgjengelig i rørskap og i felles teknisk bod.
Fordelerskap plassert på soverom i første etasje. Avrenning til badegulv.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder i felles bod. Trolig tilkoblet felles varmepumpe luft/vann.
Det er felles varmet vann i sameiet.
Det er vannbåren varme i leiligheten. Anlegget er felles for hele bygget. Varmepumpe (luft/vann) og fordelerskap plassert i felles bod.
Trådløse termostater til gulvvarme.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.
Sikringsskapet er plassert i inngangspartiet.
Ny digital måler er montert i skap i felles bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er trolig drenerende masser fra byggeår. Ikke synlig over bakken.
Isolert ringmurselement.
Noe synlige avskalling og sprekker mellom plater.
Støttemur under terrasse. Oppført i støpt betong.
Tomten er svakt skrånende. Under terrassen er det brattere terreng.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklimate, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømmningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

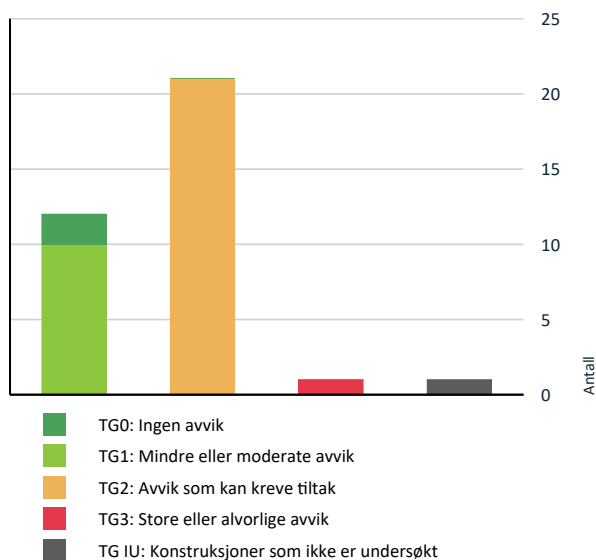
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innhentet godkjente tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig. I første etasje er vegg mellom kjøkken og stue fjernet, vaskerom er omgjort til soverom, trappen er flyttet, og tidligere bod er fjernet og arealet inkludert i stue. I andre etasje er det etablert et bad/vaskerom, ett soverom er fjernet og det er bygget et garderobesrom. Det er for lite dagslys i soverommet i 2. etasje i forhold til dagens krav. Soverommet i første etasje er mindre enn anbefalt areal på 7 m². Terrassen er utvidet, og det er bygget en bod på den. Det er også bygget en bod ved inngangspartiet som står på felles tomt.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare behov for søknad om bruksendring eller godkjenning av tiltak. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom og tiltak. Dette innebærer risiko, da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelige tegninger, og dette må i så fall bekostes av kjøper.

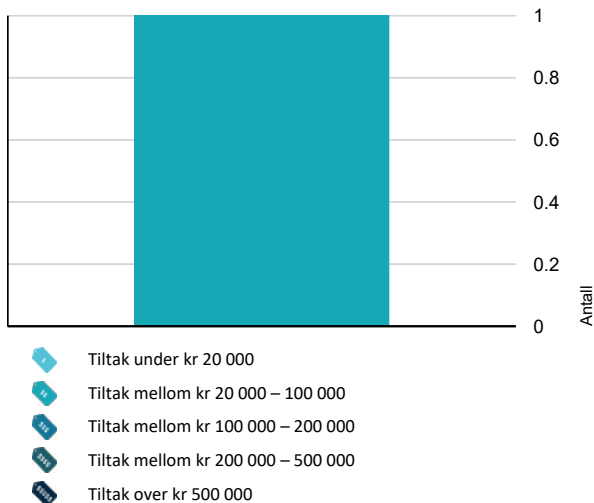
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv på grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[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 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [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 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2005

Kommentar

Ihht tegninger

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Utvidet terrasse (ihht tidligere takst)
2018	Tilbygg	Bygget utebod (ihht tidligere takst)
2018	Modernisering	Malt bolig utvendig (ihht tidligere takst)
2020	Modernisering	Malt innvendige overflater
2020	Modernisering	Lagt laminatgulv på soverom og gang
2021	Modernisering	Skiftet terrassegulv (egeninnsats)
2022	Modernisering	Skiftet stekeovn
2022	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett og servant på bad i andre etasje (egeninnsats)
2022	Modernisering	Oppgradert varmepumpe vannbåren varme (i regi av sameiet)
2024	Tilbygg	Satt opp utebod ved inngangspartiet.
2025	Modernisering	Malt rekkverk på terrassen
2026	Modernisering	Montert ny stekeovn
2026	Modernisering	Utbedret silikonfuger våtrom

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak tekket med enkelt krummet betong stein. Kun befart fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak ikke synlig da det er en lukk konstruksjon uten loft eller kott.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taksteinen har mose og slitasje som følge av alder. Mose holder på fukt og gir økt fuktbelastning på takstein, noe som kan redusere levetiden og øke risikoen for frostsprengning.

Når takteking har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for at skader oppstår plutselig, spesielt ved store nedbørsmengder eller frostperioder.

Undertaket er ikke synlig på grunn av lukket konstruksjon. Dette gir usikkerhet rundt tilstanden og innebærer risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjonen.

Begrenset besiktigelse fra bakkenivå gjør at eventuelle skader på stein, beslag eller gjennomføringer ikke kan utelukkes.

Lokal utbedring må utføres, herunder fjerning av mose og kontroll av takstein.

Taket bør overvåkes jevnlig for å avdekke utvikling av slitasje eller skader.

Ved fremtidig vedlikehold eller utskiftning bør undertaket vurderes nærmere av fagperson, da tilstanden er ukjent.

Det anbefales å gjennomføre en faglig vurdering fra taktekker dersom det oppstår tegn til lekkasje eller ytterligere slitasje.

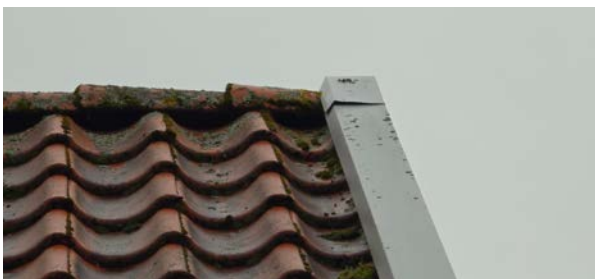


Takstein

Tilstandsrapport



Takstein



Mose på takstein

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å bruke snøfangere for terrasser og dører der mennesker og dyr ferdes.

Konsekvens/tiltak

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunktet. Snøfangere anbefales likevel montert ved terrasser og inngangsparti der mennesker og dyr ferdes. Takrenner må jevnlig renses for å sikre god bortledning av vann og hindre vannansamlinger som kan føre til lekkasjer og kortere levetid. Det er ikke behov for utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk av tre. Trolig fra byggeår.
Isolasjonsevn er lav i forhold til dagens standard.
Stående, malt kledning av treverk. Kledningen er nylig malt.
Noe merker på vegg etter innfesting av tidligere utstyr og kabler som er flekket mat over.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ikke synlig muse sikring bak kledning.

Konsekvens/tiltak

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

Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen, og det er ikke synlig musebånd eller annen sikring mot smådyr. Manglende lufting gjør at fukt som trenger inn bak kledningen ikke får tørket ut, noe som øker risikoen for råtesopp, muggvekst og fuktskader i både kledning og bakenforliggende konstruksjon. Fravær av musebånd gir i tillegg risiko for inntrengning av smådyr i veggkonstruksjonen, som kan skade isolasjon og skape luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musebånd i nedkant av kledningen for å sikre riktig uttørring og hindre skadedyr. Tilstanden bør følges opp jevnlig.



Nedre kant av kledningen har begrenset lufting, og det er ikke synlig muse-sikring.



Nedre kant av kledningen har begrenset lufting, og det er ikke synlig muse-sikring.



Merker på vegg

Tilstandsrapport



Nedre kant av kledningen har ingen lufting enkelte steder.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket saltakkonstruksjon bygget over limtredrager, og oppbygging samt lufting av taket er skjult mellom taktekking og innvendig himling. Det finnes derfor ingen tilgang for inspeksjon, og tilstanden kan ikke vurderes. Når konstruksjonen er helt lukket, kan eventuelle fukt- eller råteskader ikke oppdages uten destruktive inngrep. Det er synlig lufting i gesimskassene, men hull i insektsnettingen kan gi risiko for inntrengning av smådyr og insekter. Det anbefales å utbedre skader i insektsnettingen og følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fukt, da skjulte skader ikke kan utelukkes.



Hull i insektsnetting



Lufting tak konstruksjon

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i sidehengslede fagvinduer fra byggeår.

Takvinduer i treverk med isolerglass, i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket skader på glass lister.

Det er flassmerker i takvinduer. Trolig kondens.

Flass i flere innvendig karmen.

Det mangler barnesikring i vinduer.

Vindu på soverom i andre etasje har råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer, særlig på soveromsvinduet i andre etasje. Karmene er værslitte med sprekker i treverket og skader på glasslister. Det er flassmerker og misfarging i takvinduer, trolig som følge av kondens. Flere innvendige karmen har flassing, og enkelte vinduer mangler barnesikring. Råteskader vil utvikle seg videre dersom tiltak ikke utføres, og kan føre til luftlekkasjer, redusert isolasjonsevne og risiko for vanninntrengning. Vinduer med råteskader må skiftes ut. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes, justeres og kontrolleres jevnlig. Det anbefales å montere barnesikring på vinduer i andre etasje av hensyn til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



sprekker karmen



Vindu i 2. etasje med råteskader

Tilstandsrapport



flass og sprekker i karmen



Sprekker i gummilister inn mot glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadør med isolerglass i teramme.
Ytterdør i treverk med vindusfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedøren er værslitt utvendig. Noe løs silikon rundt glass. Det er en skade på døren. Sprekker og svelling i nedkant. Løs glass list mellom isolerglass som indikere punktering av glass.

Konsekvens/tiltak

Flere dører er vanskelige å åpne og lukke, noe som kan skyldes slitasje, bevegelser i karm eller manglende justering. Karmene er værslitte utvendig med sprekker i treverket, og terrassedøren har løs silikon rundt glasset, skader i nedkant og løs glasslist som kan indikere punktert glass. Slike forhold kan føre til luftlekkasjer, redusert isolasjonsevne, fuktinntrengning og videre materialskader over tid. Det må påregnes vedlikehold og lokal utbedring, og enkelte dører kan måtte skiftes ut. Dører bør justeres for å sikre normal funksjon og tetthet.



Terrassedør merker



Terrassedør flass og sprekker i nedkant



Løs list mellom isolerglass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i impregneret trevirke og malt rekkverk, utenfor stue/kjøkken. Terrassen er fundamentert med tresøyler på betongheller. På fremsiden av boligen er det en platting i treverk. Det står en bod på hver platting/terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tresøylene på terrassen går ned til terrenget. Dette vil føre til økt fuktopptrekk og kortere levetid på treverket.

Boden ved inngangspartiet har tak tekket med betongtakstein. Taket er tilnærmet flatt, og har for liten vinkel til at det kan benyttes takstein. I tillegg mangler det beslag inn mot vegg og takrenne.

Bod på terrasse har tak tekket med shingel. Takvinkelen er så lav at det kun er godkjent med papp-tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tresøylene på terrassen står direkte ned i terrenget, noe som gir økt fuktopptrekk og reduserer levetiden på treverket. Dette kan over tid føre til råteskader og svekket bæreevne. Boden ved inngangspartiet har tak teknet med betongtakstein, men takvinkelen er for lav til at takstein er egnet. Det mangler også beslag mot vegg og takrenne, noe som gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader. Boden på terrassen har tak teknet med shingel, men takvinkelen er så lav at kun papptekking er egnet. Feil tekking og manglende beslag vil gi økt fuktbelastning og kortere levetid. Tresøylene må sikres mot fuktopptrekk, og taktekking på begge boder bør skiftes til egnet materiale. Det anbefales også å montere nødvendige beslag og takrenner for å sikre tilfredsstillende avrenning.



Tresøyer terrasse



Tresøyer terrasse



Bod på terrasse mangler takrenner og for lav takvinkel.



Bod inngangsparti mangler beslag inn mot vegg, takrenner. For lav takvinkel for takstein

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og flis.
Mdf-panel og malte overflater på vegg.
Mdf-panel i tak. Spotter montert i flere tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre skader på flislagte gulv. Større bom/hulrom under flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert enkelte mindre skader på flislagte gulv, og det er større bom/hulrom under enkelte fliser. Bom under fliser kan føre til at fliser løsner over tid, særlig ved punktbelastning eller temperatursvingninger. Dette kan gi videre skader på overflater og redusert levetid på gulvet. Det må påregnes noe vedlikehold eller omlegging av flislagte gulv for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre ytterligere skader.



Skader på overflater flis

Tilstandsrapport



Spraker i flise fuger



Trapping og luft under flis

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10-20 mm målt på soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Gulv på grunn

Beskrivelse

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje.
Planavvik på 10-15 mm målt på kjøkken og i stue, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpne trinn og spiler i stål.
Fribredde under 70 cm i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert knirk i trapp.
Noe kvistgjennomslag synlig i maling.
Trappeløp er smalere dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert knirk i trappen, noe som er vanlig i eldre tretrapper og skyldes bevegelser i trinn og vanger. Det er også synlig kvistgjennomslag i malingen. Trappeløpet har en fribredde som er smalere enn dagens krav. Avvikene påvirker i liten grad funksjonen, og trappen fungerer med dagens bruk. Det må påregnes normalt vedlikehold, og eventuelle justeringer kan utføres ved behov.



Trapp

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ujevne og sprukne fuger. Utette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er registrert ujevne og sprukne fuger på vegger, samt utette rørgjennomføringer. Slike forhold gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen og kan føre til skader i både vegg, gulv og tilstøtende rom. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader, misfarging, løs flis og i verste fall råte. Fuger bør utbedres, og rørgjennomføringer må tettes for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risikoen for skader.



Hull i vegg etter innfesting



Sprekker i silikonfuger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall målt til 5 mm fra topp flis ved dør og til sluk. Det er noe motfall. Nåværende eier har benyttet rommet som wc. Dusjkabinett er ikke montert.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe knirk i terskelen. Noe ujevne fuger og sprekker i fuger. Fuger er trolig utbedret i senere tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette gir redusert evne til å lede vann effektivt til sluket og øker risikoen for vannansamling på gulvet. Ved større vannmengder kan vann renne ut av rommet og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er også registrert noe knirk i terskelen samt ujevne og sprukne fuger, hvor fuger trolig er utbedret tidligere. Et bad med manglende eller redusert fall blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Det må påregnes utbedring av fallforholdene, og fuger bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

Membran kan ikke konstateres, verken i sluk, ved rørgjennomføringer eller ved terskel, og det foreligger ingen dokumentasjon. Når membranløsningen er ukjent og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin vanntettende evne, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det må gjøres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon for å avklare membranens oppbygning og tilstand. Inntil dette er avklart, bør rommet kun benyttes med dusjkabinett, da dusjing direkte på vegg eller gulv kan medføre lekkasjer. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.



Sluk i gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er opplegg for montering av dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet.

Det ble avdekket rupanel og isolert vegg.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Noe utette fuger på vegg og ujevne silikonfuger. Eier har utbedret dette med silikon etter befaring.

Det er skråtak med malt panel over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er registrert uegnede materialer i våtsonen, blant annet malt panel i skråtak over dusj. Dette gir økt risiko for fuktopptak og skader i himlingen. Det er også utette og ujevne fuger på vegg, noe som kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og skader i både vegg og tilstøtende rom. Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut, og fuger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risikoen for fuktskader.



rørgjennomføring for stort, hull i flis er tettet med silikon



Rørgjennomføring for stort, hull i flis er tettet med silikon



Fuger utbedret med silikon

Tilstandsrapport



Fuger utbedret med silikon

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbårenvarme i gulv.

Fall målt til 10 mm fra topp flis ved dør og til sluk. Noe motfall ved toalett. Ikke synlig oppbrett ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Eier har fuget under terskel etter befaring.

Konsekvens/tiltak

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette gir redusert evne til å lede vann effektivt til sluket og øker risikoen for vannansamling på gulvet. Ved større vannmengder kan vann renne ut av rommet og gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det er også registrert noe motfall ved toalett, noe som ytterligere reduserer funksjonaliteten. Til tross for avvikene vil gulvet kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å oppnå forskriftsmessig fall må gulvet bygges om, men dette er sjelden økonomisk hensiktsmessig som enkeltstående tiltak. Ved eventuell renovering bør riktig fall etableres. Inntil videre bør brukeren være oppmerksom ved bruk av rommet.



Terskel fuget

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig membran i sluk, på terskel eller på gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

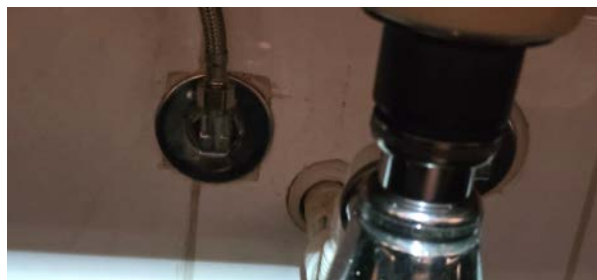
Den delen av slukristen som skal være festet i gulvet, er løs.

Sluket er under dusjkabinettet. Dusjkabinettet står fast mellom servantskap og skråtak. Begrenset tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Membran kan ikke konstateres, verken i sluk, ved rørgjennomføringer eller ved terskel, og det foreligger ingen dokumentasjon. Når tettesjiktet er ukjent og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for at membranen ikke lenger fungerer som forutsatt. Eldre membraner kan miste elastisitet og sprekke, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Sluket har begrenset tilgang på grunn av plasseringen under dusjkabinettet, og den delen av slukristen som skal være festet i gulvet er løs. Begrenset tilgang gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre sluket, noe som øker risikoen for tette sluk og lekkasjer. Det må gjøres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon for å avklare membranens oppbygning og tilstand. Tilgang til sluket bør bedres. Inntil forholdene er avklart, bør rommet kun benyttes med dusjkabinettet, da dusjing direkte på vegg eller gulv kan medføre lekkasjer. Tilstanden bør overvåkes jevnlig, og for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.



Rørgjennomføringer i servantskap har ikke synlig membran eller mansjett

Tilstandsrapport



ikke oppbrett membran terskel



Sluk

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra garderobe og inn mot våtsonen på badet.
Det ble avdekket rupanel og isolert vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, takhøye skap og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer.
Halvøy med frokostbar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på hjørneskap tar i komfyrdør. Kan ikke åpnes helt. Noe heng i fronter.

Det er noen bruksmerker på benkeplaten.

Det er ikke montert fuktsikring på benkeplaten ved oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

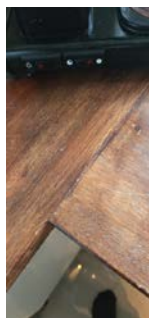
- Tiltak:

Det er registrert enkelte funksjonelle og tekniske avvik ved kjøkkeninnredningen. Døren på hjørneskapet tar i komfyrdøren og kan ikke åpnes helt, og flere fronter har heng som påvirker normal bruk. Det er bruksmerker på benkeplaten. Det mangler fuktsikring ved oppvaskmaskinen, noe som øker risikoen for fuktskader i benkeplaten og omkringliggende innredning. Det er heller ikke montert vannstopp eller komfyrvakt, som er anbefalte sikkerhetstiltak i kjøkken. Fronter bør justeres, og det anbefales å montere fuktsikring ved oppvaskmaskinen samt installere vannstopp og komfyrvakt for å redusere risiko for skader og øke sikkerheten.



ikke fukt sikring under benkeplate ved oppvask maskin

Tilstandsrapport



Noe mindre trapping og fuktmerker på benkeplaten.



Heng i fronter

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran tilgjengelig i rørskap og i felles teknisk bod.
Fordelerskap plassert på soverom i første etasje. Avrenning til badegulv.



Fordeler skap rør i rør montert på soverom, med avrenning til bad.



Fordeler skap rør i rør montert på soverom, med avrenning til bad.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i felles bod. Trolig tilkoblet felles varmepumpe luft/vann.

Det er felles varmet vann i sameiet.



Varmetvanns bereder i teknisk felles rom

! TG 1 Vannbåren varme

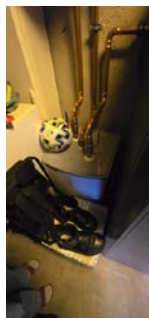
Beskrivelse

Tilstandsrapport

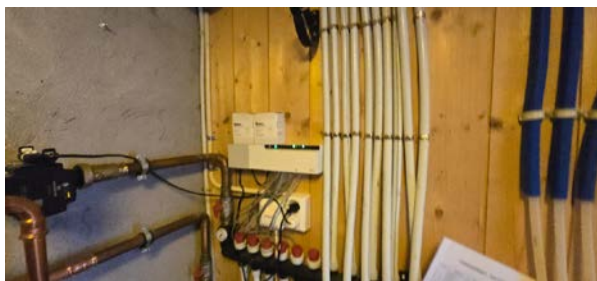
Det er vannbåren varme i leiligheten. Anlegget er felles for hele bygget. Varmepumpe (luft/vann) og fordelerskap plassert i felles bod. Trådløse termostater til gulvvarme. Det er nylig gjort oppgraderinger på varmepumper, i regi av sameiet. Jevnlig service og vedlikehold må beregnes.



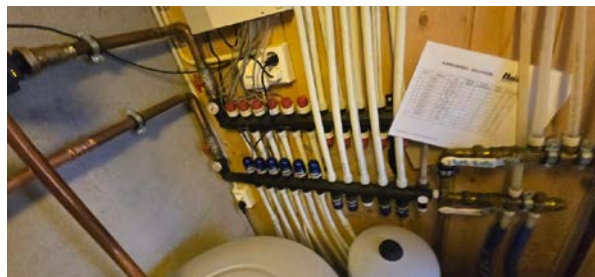
Varmepumpe innerdel



Tank til vannboren varme



Fordelingsstokker



Fordelingsstokker

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp. Sikringsskapet er plassert i inngangspartiet. Ny digital måler er montert i skap i felles bod.

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har koblet opp speilet på badet og noen lamper ved egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det ligger ingen samsvarserklæringer i boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

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?

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

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er trolig drenerende masser fra byggeår. Ikke synlig over bakken.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolert ringmurselement.

Noe synlige avskalling og sprekker mellom plater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er noe mindre sprekker mellom ringmur elementer.

Konsekvens/tiltak

Det er registrert mindre sprekkdannelse mellom ringmurselementene. Slike sprekker oppstår ofte som følge av bevegelser i konstruksjonen, temperaturvariasjoner eller normal aldring av materialet. Selv om sprekkene per i dag fremstår som begrensede, kan de over tid utvikle seg og gi økt risiko for fuktinntrengning eller lokale svekkelser dersom de ikke følges opp. Det anbefales lokal utbedring av sprekkene for å hindre videre utvikling og for å sikre at konstruksjonen beholder sin funksjon og levetid



Sprekker i ringmurselement



Sprekker i ringmurselement

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur under terrasse. Oppført i støpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende. Under terrassen er det brattere terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Det er registrert flatt terreng og partier med dårlig fall inn mot grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann ledes mot bygningen ved nedbør og snøsmelting, noe som øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon. Over tid kan dette gi fuktskader, økt slitasje på grunnmuren og redusert dreneringseffekt. Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget faller bort fra bygningen for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamlinger.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, innneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rømningsforhold på soverom i 2. etg er ikke tilfredsstillende. Fri bredde på 43cm. Kan løses ved montering av vindu med avtagbar midtstolpe. Vinduet på soverom i andre etasje ligger i et innvendig hjørne mot en annen leilighet. Det er trolig krav til brannglass. Det er ikke synlig brannsikring i gesimsskasse mellom boenheter eller på vegger i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 440 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

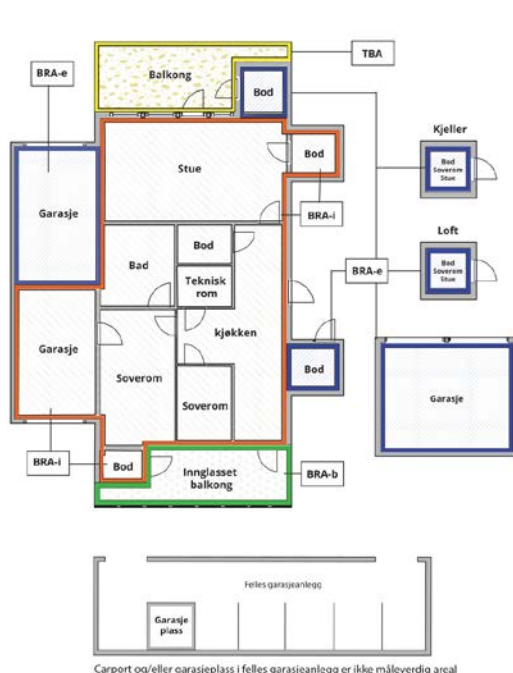
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45	2		47	54
2. Etasje	40			40	
SUM	85	2			54
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod 1, utvendig bod 2	
2. Etasje	Bad, soverom, garderobe, gang med trapp		

Kommentar

I første etasje er takhøyden 2,4 meter. Andre etasje har takhøyde fra 2,8 meter og med skråtak.

Ute bod på terrasse er med som BRA-e. I tillegg er det en bod ved inngangsparti på 2m2 som ikke er målerverdi på grunn av høyde på 1,7 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet godkjente tegninger fra kommunens arkiv. Disse stemmer ikke helt overens med dagens bolig. I første etasje er vegg mellom kjøkken og stue fjernet, vaskerom er omgjort til soverom, trappen er flyttet, og tidligere bod er fjernet og arealet inkludert i stue. I andre etasje er det etablert et bad/vaskerom, ett soverom er fjernet og det er bygget et garderoberom. Det er for lite dagslys i soverommet i 2. etasje i forhold til dagens krav. Soverommet i første etasje er mindre enn anbefalt areal på 7 m2. Terrassen er utvidet, og det er bygget en bod på den. Det er også bygget en bod ved inngangspartiet som står på felles tomt.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare behov for søknad om bruksendring eller godkjenning av tiltak. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom og tiltak. Dette innebærer risiko, da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelige tegninger, og dette må i så fall bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Anne Lundberg Evenrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1666		1	37.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hofgårdløkkveien 4A

Hjemmelshaver

Evenrud Anne Lundberg

Kommentar

I tillegg til seksjonert tomteareal er det en stor felles gårdsplass.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier leilighet i tremannsbolig. Sentralt beliggende på Os i et veletablert boligområde. Kort vei til alle byens fasiliteter.

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. Regulert til bebyggelse og anlegg.
Reguleringsplan G-508 Os alle

Om tomten

Felles tomt med stor parkeringsplass. Privat tomt består av en terrasse.
Eier informerer om at de disponerer 1,5 parkeringsplasser på gårdsplassen.

Tinglyste/andre forhold

Seksjoneringen er tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	05.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-98-1666-0-0

Hofgårdløkkveien 4C, 1777 HALDEN

Rapport generert:

5. mars 2026



Risikorapport

111

Vurderte kartlag

4

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Kulturminner - bygg

Riksantikvaren



- ▲ Ruin eller fjernet objekt ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25 ▲ Annet SEFRAK-bygg
▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebygd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Lundberg Evenrud

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hofgårdløkkveien 4A

1777 Halden

3101-98/1666/0/1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kondens på soveromsvinduet i 2.etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bom i noen gulvfliser i stuen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sølvkre på gjesterom.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut limfelle.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Varme og bad og Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utsikting av varmestyringssystem for vannbårenvarme. Ligger i boligmappa.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygget en bod på fremsiden av boligen.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet terrassebord på verandaen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Hofgårdløkkveien 4A, 1777 HALDEN

Dato for energimerking

26.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264038

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

23051583

Gårdsnummer

98

Bruksnummer

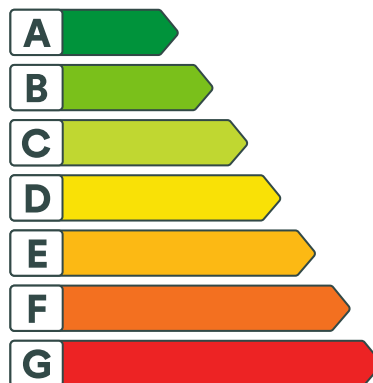
1666

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

110,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

111,41 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 013 kWh



Hofgårdløkkveien 4A, 1777 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hofgårdløkkveien 4A, 1777 HALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hofgårdløkkveien 4A - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slottet 2 min
Linje 32, 35 0.1 km

Halden stasjon 18 min
Linje RE20 1.5 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 7 min
230 elever, 14 klasser 0.6 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 21 min
391 elever, 19 klasser 1.6 km

Gimle skole (1-7 kl.) 23 min
251 elever, 13 klasser 1.8 km

Låby skole (1-7 kl.) 5 min
270 elever, 13 klasser 2.3 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min
335 elever, 15 klasser 1 km

Halden vgs - avd. Porsnes 10 min
1200 elever, 61 klasser 0.9 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 10 min

Extra Halden 14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

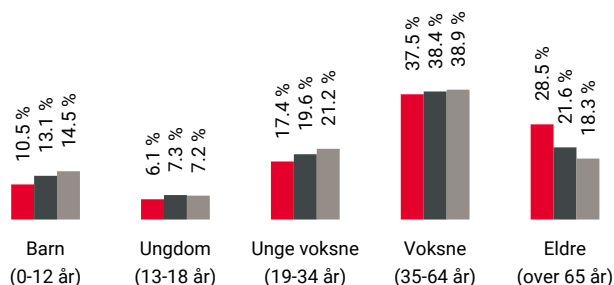
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (1-5 år) 12 min
72 barn 1 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 17 min
74 barn 1.3 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 17 min
42 barn 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 10 min
PostNord 0.9 km

Coop Extra Halden 14 min
Post i butikk 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



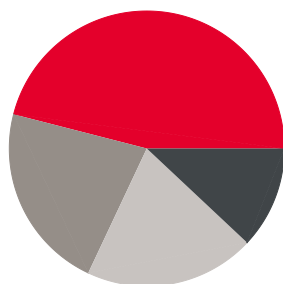
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Os skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Porsnes vgs. Idrettshall.	11 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
🚴 SKY Fitness Halden	13 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	13 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

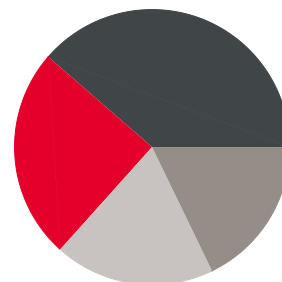
17 min



Apotek 1 Svanen Halden

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



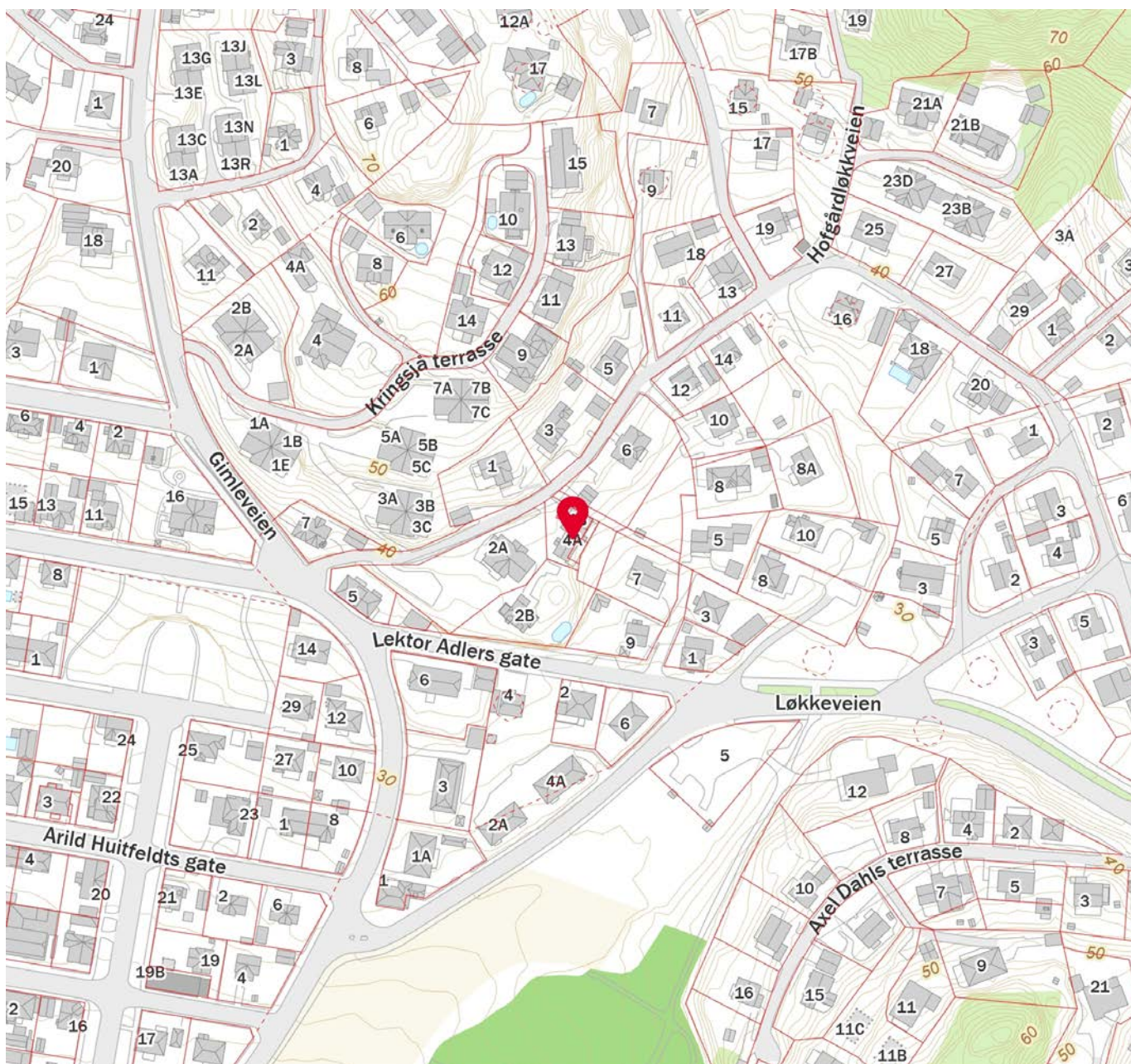
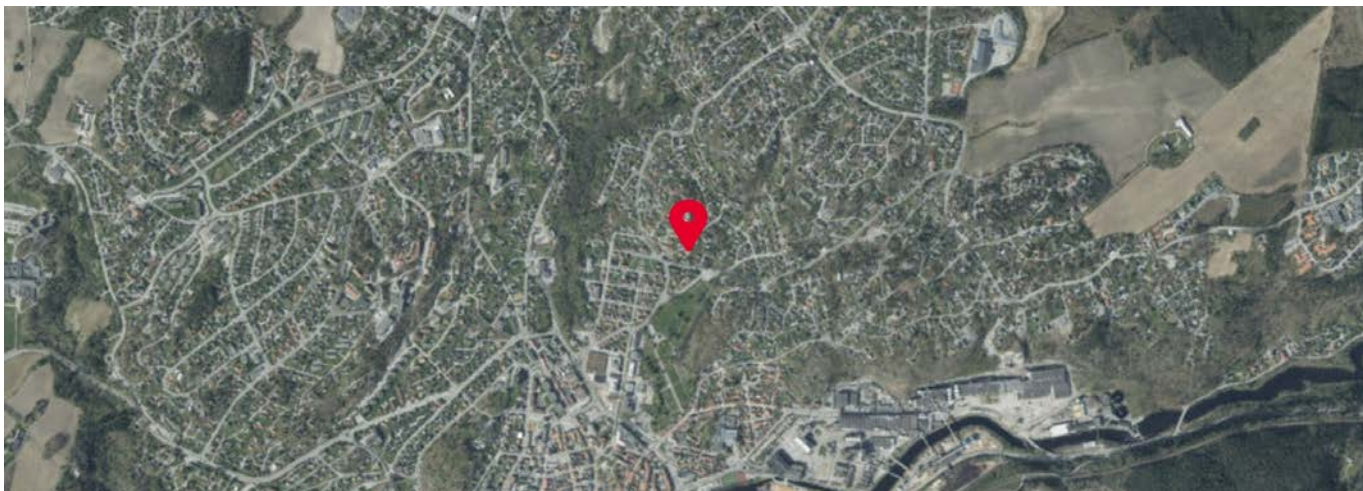
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 24. februar 2026 11:07
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Hofgårdløkkveien 4A (1101260018) (gjelder saksnummer 5521966)

Hei. Her er tilbakemelding som gjelder forespørselen.

Dette anlegget er registrert på en verifikasjonsak (ikke en ordinær anleggskontroll).

Kunde på anlegget: Anne Lundberg Evenrud
Anleggsadresse: Hofgårdløkkveien 4 A, 1777 Halden
Målnummer: 7359992906035564
Siste kontroll: 4.3.2010
Pålegg om utbedringer: Ingen

Vennligst begynn med å gi oss målnummer i forespørselen for en enklere og sikrere tilbakemelding.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

20. februar 2026 kl. 13:06 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

tusen takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Kari Irene Christensen
Odins vei 14
1811 Askim

Vår referanse:
1101260018

Vår saksbehandler:
Cecilie Knobel Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
03.03.2026

Megleropplysninger på Hofgårdlökkveien 4A - gnr. 98, bnr. 1666, snr. 1 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Anne Lundberg Evenrud

Adresse
Hofgårdlökkveien 4 A, 1777 Halden

Fødselsdato
02.08.1996

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		HASLUM BOLIGSAMEIE			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post		
	KARI CHRISTENSEN	45627000	Kari@norsk-automasjon.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	3101	98	69	HALDEN	
Sameiets org.nr:	913698592		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? ANNE L. EVENRUD - MUNTROLIG		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. TRYG - AVT. NR. 8298858				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		4A
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	FØLGER MED - OPPSTILLINGSPASS				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? NORMALT DYREHOLD			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	INFORMERE SAMEIET		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? 1			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 0,-			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.800,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. i mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: KOMMUNALE AVG. & FELLES STRØM X			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

X + VANNBÅREN VARME + FORSIKRING BYGG

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her: DET VIL EN EN UTBEDRING AV NED-
KJØRSEL I LA VÅREN -26. DET BUR I TILLEGG

For Kari Irene Christensen TIL NEVNT FELLE KOSTNADER

Askim, 3.3.26

Sted, dato

Kari Christensen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post cecilie.knobel.elnes@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

HASLUM BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er Haslum Boligsameie. Sameiet består av 3 seksjoner på eiendommen gnr. 98 bnr.1666 i Halden kommune i henhold til lov om seksjonering, under behandling/tinglysning.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er som følger: Seksjon 1 (4A) 84/210, Seksjon 2 (4B) 63/210, Seksjon 3 (4C) 63/210

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelle andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser

§ 5

Styret skal bestå av min. tre medlemmer. Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet.

§ 6

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 - tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. ➔

HASLUM BOLIGSAMEIE

§ 7

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med 1 - en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn 1 - en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiemøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan trekkes tilbake.

§ 8

Sameiemøtet ledes av styrets leder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-dels flertall dvs. for dette sameie enstemmighet av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiemøtet om rettshendel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiemøtet et styre.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøte styrerepresentanter.

HASLUM BOLIGSAMEIE

§ 11

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

§ 12

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 14

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 - tre måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 15

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Felleskostnader : A 40%
B 30%
C 30%

REFERAT FRA SAMEIEMØTE I HASLUM BOLIGSAMEIE

Tid: Tirsdag 24. februar 2026 kl. 17.00.

Sted: Messenger

Tilstede: Anne, Kari, May, Lars Ivar

- 1a) Som møteleder ble valgt: Kari.
 - 1b) Som referent ble valgt: Lars Ivar
2 seksjonseiere til å underskrive protokollen: Anne og May.
 - 1c) Det var ingen innvendinger mot møteinnkallingen.
 - 2) Årsregnskap for 2025 ble gjennomgått og godkjent.
 - 3) Styret ble enstemmig gjenvalgt.
 - 4) Innbetaling til fellesutgifter.
Økning for 4A: Fra kr 3.000,- til kr 3.800,-
Økning for 4B og 4C: Fra kr 2.250,- til kr 2.850,-.
 - 5) Eventuelt:
Anne informerte om at 4A snarlig legges ut for salg.
-

REGNSKAP HASLUM SAMEIE FOR 2025

[illegible]

REFERAT FRA SAMEIEMØTE I HASLUM BOLIGSAMEIE

Tid: Mandag 17.mars 2025 kl. 17.00.

Sted: Messenger

Tilstede: Anne, Kari, May, Lars Ivar

- 1) Som møteleder ble valgt: Kari.
- 2) Som referent ble valgt: Lars Ivar.
2 seksjonseiere til å underskrive protokollen: Anne og May.
- 3) Det var ingen innvendinger mot møteinnkallingen.
- 4) Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
- 5) Styret ble enstemmig gjenvalgt.
- 6) Eventuelt:

Det ble besluttet å øke innbetaling til felleskostnader til følgende satser pr. måned fra april:

4A kr 3.000,-

4B kr 2.250,-

4C kr 2.250,-

Påfylling av grus på parkeringsplass og felles vei skal vurderes til våren.

REFERAT FRA SAMEIEMØTE I HASLUM BOLIGSAMEIE

Tid: Mandag 11.mars 2024 kl. 18.30.

Sted: Messenger

Tilstede: Anne, Kari, May, Lars Ivar

- 1) Som møteleder ble valgt: Kari
- 2) Som referent ble valgt: Lars Ivar.
2 seksjonseiere til å underskrive protokollen: Anne og May.
- 3) Det var ingen innvendinger mot møteinnkallingen.
- 4) Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått og godkjent.
- 5) Styret ble enstemmig gjenvalgt.

6) Eventuelt:

Serviceavtale med VVS Installatøren AS er opprettet. Besøk avtales på forhånd, første gang i løpet av denne våren, deretter hvert 2. år.

Forslag til HMS-dokumentasjon er påbegynt. Lars Ivar fullfører dette.

Mosefjerning på taket er gjennomført.

Anne har bygget en tidligere godkjent ute-bod ved sin inngangsdør.

Husvask: Det ble besluttet å foreta utvendig vask av huset. Kosta i 4B har blitt spurt om han er interessert i å påta seg dette, og han har svart positivt.

REGNSKAP HASLUM SAMEIE FOR 2024

	<u>Januar</u>	<u>Februar</u>	<u>Mars</u>	<u>April</u>	<u>Mai</u>	<u>Juni</u>	<u>Juli</u>
Felleskostnader innbetalt	-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00
Kommunale avgifter			14 362,36		12 250,03		
Felles strøm	3 272,23	4 025,36	758,16	4 927,95	3 156,77	1 228,32	1 128,52
Gebyr bank				5,00			2,00
Forsikring bygg (Tryg)							
Renter bank							
Vin+takrens / vask huset + malt søppelstativ			857,70				
VVS installatøren AS							
Minus er overskudd	-3 227,77	-2 474,64	9 478,22	-1 567,05	8 906,80	-5 271,68	-5 369,48
Saldo pr. 31.12.23	26 330,63						
Saldo pr. 31.12.24	6 333,88						
Underskudd i 2024	<u><u>-19 996,75</u></u>						

<u>August</u>	<u>September</u>	<u>Oktober</u>	<u>November</u>	<u>Desember</u>	<u>Totalt 2024</u>	
-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00	-6 500,00	-78 000,00	Felleskostnader innbetalt
	12 250,03		12 250,03		51 112,45	Kommunale avgifter
624,82	769,58	1 376,63	2 483,02	3 494,24	27 245,60	Felles strøm
		6,00	2,00	4,00	19,00	Gebyr bank
		8 751,00			8 751,00	Forsikring bygg
				-101,00	-101,00	Renter bank
				5 279,00	6 136,70	Div. utlegg
4 833,00					4 833,00	VVS Installatøren
-1 042,18	6 519,61	3 633,63	8 235,05	2 176,24	<u>19 996,75</u>	



Haslum boligsameie

Helse – Miljø – Sikkerhet

Systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

INNHold

1. BRANN.....	3
1.1. FOREBYGGE BRANN.....	3
1.2. KOMFYRVAKT.....	3
1.3. VARSLING.....	3
1.4. RØMNING OG BRANNSEKSJONERING.....	3
1.5. SLOKKING.....	4
2. ELEKTRISITET.....	5
2.1. BRANNFARE OG BERØRINGSFARE.....	5
2.2. LADING AV ELBIL.....	5
3. FYRINGSANLEGG OG GASS.....	6
3.1. SIKKERHET VED FYRINGSANLEGG.....	6
3.2. GASS I BOLIG.....	6
4. BYGNINGER.....	7
4.1. SIKKERHET VED BYGNINGSKONSTRUKSJONER.....	7
4.2. INNBRUDDSSIKKERHET.....	7
5. VANN.....	8
5.1. FOREBYGGING AV VANNSKADER.....	8
6. UTEAREALER.....	9
6.1. SIKKERHET I UTEAREALER.....	9
7. FORURENSNING.....	10
7.1. TRYGG AVFALLSHÅNDTERING.....	10

Internkontrollforskriftens § 5 beskriver virksomhetens ansvar.

STYRET SKAL:

1. ... sørge for at de lover og forskrifter i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er særlig viktig for virksomheten
2. ... fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet
3. ... ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt
4. ... kartlegge farer og problemer, og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene
5. ... iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen
6. ... foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt

Rev.	Dato	Endringer	Utf
1.0	02.04.2024	Opprinnelig beskrivelse	LIC

1. BRANN

1.1. FOREBYGGE BRANN

Hva kan forårsake brann hos oss? Hvilke mulige brannkilder finnes?

Vurder rom for rom, areal for areal. Tenk nøye gjennom mulige hendelser.

De fleste brannene i flerboligbygg oppstår inne i en boenhet. I noen tilfeller sprer de seg videre til fellesarealer eller til andre boenheter. Hva vet beboerne om brannforebygging? Har vi risikogrupper som er spesielt utsatt for brann?

10-20 prosent av alle branner er påsatt. Typiske motiver er hærværk, sabotasje, hevn og forsikringssvindler. Søppelcontainere er spesielt utsatt for ildspåsettelse, så vær oppmerksom på plasseringen av disse. Hvordan vurderer vi faren for påsatt brann i boligselskapet?

Branner kan oppstå i forbindelse med bygningsarbeid eller arbeid med tekniske installasjoner. Forsikringsnæringen stiller derfor krav til at personell som utfører varme arbeider (sveising, takteking og lignende) skal ha et eget sertifikat i brannvern ved utførelse av varme arbeider. Er styret påpasselig med å engasjere firmaer med sertifisert personell?

Krav til beboerne

Forskrift om brannforebygging gir styret i et boligselskap anledning til å sette krav til beboere knyttet til brannsikkerheten. Dette gjelder bl.a rømningsveier, krav til varsling og slukkeutstyr. Disse kravene bør være beskrevet på egne nettsider, ordensregler og lignende.

1.2. KOMFYRVAKT

Komfyren er hjemmets største brannkilde. I 2010 kom et pålegg om installasjon av komfyrvakt som bryter strømmen til komfyren når det oppstår farlige situasjoner. Pålegget gjelder boliger oppført etter dette, samt alle boliger hvor det foretas en oppgradering av det elektriske anlegget uavhengig av boligens byggeår. I hvilken grad berører dette påbudet oss?

1.3. VARSLING

Hver boenhet skal ha minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Finnes det slikt varslingsutstyr i alle boenheter?

Røykvarslere bør testes en gang årlig. Dette er beboernes ansvar.

Det er viktig med tidlig varsling ved brann i fellesarealer. Har vi vurdert behovet for brannalarmanlegg i fellesarealer?

1.4. RØMNING OG BRANNSEKSJONERING

Rømningsveier skal være ryddige og uten hindringer. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som sykler, barnevogner, møbler eller avfall i rømningsveier. Slike ting vil kunne gjøre det vanskelig å komme seg ut, og føre til at brannen sprer seg raskere i bygningen. Det er krav om minimum 2 uavhengige rømningsveier fra hver bolig og etasje. Hvordan er dette hos oss?

Har vi gode rutiner for jevnlig kontroll av rømningsveiene? Er det tilstrekkelig med rømningsveier fra alle boenheter og fellesrom?

1.5. SLOKKING

Hver boenhet skal ha tilgang til manuelt slokkeutstyr som kan brukes i alle rom. Godkjent slokkeutstyr er beskrevet nærmere i *Veiledning til forskrift om brannforebygging, kap 2, §7*. Finnes det lovpålagt slokkeutstyr i alle boenheter? Hvordan skal dette sjekkes?

Slokkeutstyr skal være tilgjengelig i fellesarealer. Er det utplassert egnet slokkeutstyr på hensiktsmessige steder? Er utstyret utsatt for tyveri eller hærverk? Er det behov for å supplere med ekstra slokkeutstyr noe sted?

Slokkeutstyr må vedlikeholdes etter bestemte intervaller. Har dere oversikt over hvilke retningslinjer som gjelder? Har boligselskapet nødvendige kontroll- og vedlikeholdsavtaler?

2. ELEKTRISITET

2.1. BRANNFARE OG BERØRINGSFARE

Mange branner skyldes feil på elektriske anlegg og installasjoner, ofte som følge av slitasje, overbelastning, teknisk svikt eller overspenninger etter lynnedslag. Lyspærer og sikringer som ofte går, varmgang og svimerker er typiske faresignaler. Hva er tilstanden til elektriske anlegg og installasjoner i boligselskapet?

Feil ved nye installasjoner fører dessverre også til en rekke branner hvert år. Bruker boligselskapet registrerte elvirksomheter? Har vi et system for å ta vare på samsvarserklæringer for utført arbeid? Har vi oversikt over hva dere har lov til å reparere selv, og hva som skal overlates til fagfolk?

Berøringsulykker har blitt mindre vanlig de senere årene, men fremdeles er det viktig å huske på hvor farlig det er å få elektrisitet i kroppen. Er elektriske anlegg og installasjoner forsvarlig sikret? Er tekniske rom og transformatorer låst og utilgjengelig for uvedkommende?

For å forebygge brann- og berøringsfare trenger elektriske anlegg og installasjoner jevnlig ettersyn og kontroll. Dette bør gjøres etter NEK 405 normen. Har boligselskapet avtale med en sertifisert el-kontrollør?

2.2. LADING AV ELBIL

Det er politisk enighet om at det fra 2025 kun skal selges nullutslippsbiler i Norge. For å nå disse målene er det viktig at alle får mulighet til å lade sin elbil der man bor. I den anledning er det fattet et stortingsvedtak som styret i boligsselskap må forholde seg til: *“Eierseksjonsloven § 25: En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.”*

Ladeplasser bør plasseres slik at at elbilen lett kan taues ut av bygget ved brann. Ved ladepunktene skal man ha ukentlig visuell sjekk av ladesystem og ladekontakter, for eksempel i forbindelse med vaktmesters vernerunde. Anlegget må også årlig kontrolleres av sertifisert el-kontrollør.

Det finnes en rekke stønadsordninger for etablering av slike ladepunkter rundt om i landet. Vi anbefaler å sjekke Elbilforeningens; elbil.no. Der finner man mye nyttig informasjon om dette.

3. FYRINGSANLEGG OG GASS

3.1. SIKKERHET VED FYRINGSANLEGG

Drift av fyringsanlegg er strengt lovregulert. Alle anlegg skal ha jevnlig kontroll og ettersyn. Hvilke problemer kan tenkes å oppstå i boligselskapets fyringsanlegg? Har boligselskapet avtaler med kvalifiserte fagfolk om kontroll og vedlikehold?

3.2. GASS I BOLIG

Gass i bolig er et tema som krever stor oppmerksomhet av styret, fordi manglende vedlikehold eller feil bruk kan føre til alvorlige ulykker. Både styret og den enkelte bruker har ansvar for at gass brukes lovlig og sikkert. Gassanlegg i et boligselskap skal være meldt til myndighetene via Altinn.

Når man har gass i bolig er det krav om systematisk tilstandskontroll av anlegget. Utfyllende informasjon om gass i bolig finner man på www.sikkerhverdag.no. Gasskomfyrer i dag har krav om flammevakt, som gjør at gassen stenger om flammen slukker. Det er ikke krav til komfyrvakt på samme måte som på elektriske komfyrer. Gasspeis i stua og gassgrill på terrassen er ikke uvanlig. Noen boligselskap har ordensregler som setter begrensning på bruk av dette.

4. BYGNINGER

4.1. SIKKERHET VED BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Bygg oppført tidligere enn 1985, skal ha samlet sikkerhetsnivå tilsvarende *Byggeforskrift 1985* eller nyere regelverk (oppgraderingsplikt for eldre bygg er beskrevet i *forskrift om brannforebygging § 8*, med veiledning). Dersom bygget er oppført etter eldre forskrifter, eller har blitt endret vesentlig siden byggeår, bør styret engasjere fagfolk til å utføre en brannteknisk tilstandsanalyse. Norsk brannvernforening kan utføre slik analyse, eller gi tips om hvem som kan.

Styret må sørge for jevnlig ettersyn og kontroll med bygningsmassen. Dersom dere ikke har kompetanse eller kunnskap til å gjøre dette selv, bør styret engasjere fagfolk. Hva er tilstanden til bygningskonstruksjonene? Er det fare for materielle skader eller personskader?

Tak skal tåle vann og snø under normale forhold. Lekkasjer og ras vil kunne medføre store følgeskader nedover i bygningen. Dette dekkes ikke alltid av forsikringen og kan dermed bli svært kostbart. Hva er status for takkonstruksjonene? Hvordan er rutinene for snøfjerning ved kraftig snøfall? Vedlikeholdes og renses takrenner for nedfall slik at vann ledes bort fra bygningen?

Ras fra tak utgjør også en stor fare for personsikkerheten. Har dere fortau, gangveier, trapper eller andre steder der mennesker ferdes hvor det er fare for at snø, istapper eller løs takstein faller ned? Hvilke rutiner har boligselskapet for å beskytte beboere, gjester og forbipasserende mot takras?

Terrasser og balkonger er kjente problemområder. Konstruksjonsfeil kan medføre at vann ledes inn mot bygningen, mens innglassing skaper utfordringer i forhold til økt fare for brannspredning. Hva er tilstanden for terrasser og balkonger i boligselskapet?

4.2. INNBRUDDSSIKKERHET

Innbrudd forebygges ved god sikring av innganger, garasjeporter og vinduer. Adgangskontroll, låserutiner, belysning og godt innsyn til inngangspartier er viktige tiltak. Hvordan er faren for innbrudd i boligselskapet deres? Hvilke deler av bygningen er mest sårbare?

5. VANN

5.1. FOREBYGGING AV VANNSKADER

Vannskader skyldes i mange tilfeller manglende vedlikehold og dekkes dermed normalt ikke av forsikringen. Vannskader som ikke oppstår plutselig og uforutsett kan bli svært kostbare for boligselskapet. Hvilke rutiner har boligselskapet for ettersyn og vedlikehold av vannrør og avløp?

Brudd i gamle rør er en vanlig årsak til vannskader. Noen ganger går det lang tid fra en vannskade oppstår til man oppdager den. Dette kan føre til sopp- og råteskader som over tid kan gi alvorlige helseplager for beboerne. Hva er tilstanden til rør og avløp i boligselskapet? Hva er anbefalt levetid på rør og koblinger hos oss?

Vann som trekker inn utenfra er en annen årsak til vannskader. Dette kan oppstå plutselig ved kraftig nedbør eller flom, eller pågå over lang tid som følge av utettheter i bygningen. Er det fare for at vann trekker inn noen steder hos dere? Er det god drenering rundt bygningsmassen? Har vi rutiner for å sjekke bygningene jevnlig?

Frost kan gjøre stor skade på rør. For å unngå at rør fryser, må alle rom være tilstrekkelig oppvarmet i kuldeperioder. Nedgravde rør utendørs må være tilstrekkelig isolert. Er det fare for at rør skal fryse hos oss?

Nyoppførte eller nyrenoverte bygninger er også utsatt for vannskader, som regel på grunn av feil på byggematerialer eller dårlig utførelse av arbeid. Bruker boligselskapet anerkjente og autoriserte rørleggere?

En vannskade starter ofte inne i en boenhet. Hvis skaden ikke oppdages tidlig kan vann trekke inn i boenheter under eller ved siden av. Normalt er det beboeren selv som har ansvar for vedlikeholdet av synlige installasjoner innenfor sin egen boenhet. Kjenner beboerne sitt ansvar? Hva vet beboerne om forebygging av vannskader?

Lekkasjer fra varmtvannsberedere er et problemområde. Varmtvannsberedere har begrenset levetid. Kostnaden ved å bytte varmtvannsbereder er gjerne lavere enn egenandelen man må betale ved en vannskade. Hva er tilstanden til varmtvannsberedere i boligselskapet?

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner er en annen kilde til vannskader. Av hensyn til både vannskadefare og brannfare bør slikt utstyr brukes under tilsyn. Er beboerne oppmerksomme på dette? Er det behov for å anskaffe vannoppsamlingsbrett som kan plasseres under vaskemaskiner for å gjøre det enklere å oppdage drypplekkasjer?

Lekkasjestoppere/vannstoppere kan være en god investering. En lekkasjestopper stanser uønsket vannutstrømning automatisk. Har vi arealer der det kunne være nyttig å installere slikt utstyr?

Ved vannskader med vann under trykk er det avgjørende å få stoppet vanntilførselen så raskt som mulig. Da er det viktig at personer med driftsansvar og beboere for øvrig vet hvor stoppekranene er og hvordan de fungerer. Har boligselskapet retningslinjer og god beredskap for bruk av stoppekraner i nødssituasjoner? Er stoppekraner tydelig merket?

6. UTEAREALER

6.1. SIKKERHET I UTEAREALER

Trafikk i umiddelbar nærhet til boligselskapets bygninger kan utgjøre en fare. Har boligselskapet retningslinjer for ferdsel med motorkjøretøy i garasjeanlegg og på interne veier og parkeringsplasser?

Blir retningslinjene respektert? Er det tilstrekkelig med skilting?

Snø- eller isdekte trapper, fortau og gangveier medfører fare for fallulykker. Hvilke rutiner har boligselskapet for snøfjerning og strøing av glatte områder? Har dere spesielt utsatte områder der det er nødvendig med ekstra tiltak?

Gamle eller syke trær kan utgjøre en fare for omgivelsene. Hva er tilstanden til trær på boligselskapets område? Er det behov for tiltak?

Dugnadsarbeid kan medføre uhell. Har styret rutiner for å se til at krevende dugnadsoppgaver utføres av personer som har tilstrekkelige kunnskaper og nødvendig sikkerhetsutstyr?

7. FORURENSNING

7.1. TRYGG AVFALLSHÅNDTERING

Boligselskapet er forpliktet til å ta hånd om alt avfall på en forsvarlig måte, og må følge gjeldende bestemmelser for avfallshåndtering. Har styret oversikt over hvilke krav som gjelder? Er forholdene lagt godt til rette for trygg avfallshåndtering? Har boligselskapet rutiner for fjerning av spesialavfall?

Søppelcontainere og avfallsbeholdere er svært utsatt for påsatte branner. I verste fall kan slike branner spre seg videre til øvrige bygninger. Er søppelhus og containere tilstrekkelig sikret mot ildspåsettere? Er containere og avfallsbeholdere plassert i forsvarlig avstand fra bygninger?

Generelt god orden reduserer faren for brann, innbrudd og andre uønskede hendelser. Har boligselskapet gode og fungerende retningslinjer for orden og ryddighet i fellesarealer og utearealer?

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600987422
Vedlegg: JA

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974591693	ADMINISTRATIV FORVALTNINGSAVDELING	Svenskegata 6, 1776 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
270585	NICOLAISEN ØYVIND ENG	HOFGARDLØKKVEIEN 4 B, 1777 HALDEN
250386	KRAFT CHRISTER ANDRE	HOFGARDLØKKVEIEN 4 C, 1777 HALDEN
120362	KRAFT ROY RUNE	HOFGARDLØKKVEIEN 4 A, 1777 HALDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0101	98	1666

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0101	98	1666	0	1	84 / 210	Boligseksjon	Ne	Ja
0101	98	1666	0	2	63 / 210	Boligseksjon	Ne	Ja
0101	98	1666	0	3	63 / 210	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 870220 Tinglyst: 08.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

02.11.2010 12:47

Side 1 av 1



Riden Halden kommune org. 974591693

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Roy Kraft	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Hofgardsløkka 4A	
Postnr. Poststed 1777 Halden	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 120362 [redacted] Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
0101	Halden	98	1666	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
120362 [redacted]	Roy Kraft	1/3
250386 [redacted]	Christer Kraft	1/3
270585 [redacted]	Øyvind Nicolaisen	1/3

3. Begjæring																							
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																							
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	84	G	13				25				37				49							
2	B	63	G	14				26				38				50							
3	B	63	GB	15				27				39				51							
4				16				28				40				52							
5				17				29				41				53							
6				18				30				42				54							
7				19				31				43				55							
8				20				32				44				56							
9				21				33				45				57							
10				22				34				46				58							
11				23				35				47				59							
12				24				36				48				60							
Sum tellere:				210	= nevner:				210														

4. Supplerende tekst 7)	
OBSt Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Roy Kraft Seksjon 1 Øyvind Nicolaisen Seksjon 2 Christer Kraft Seksjon 3	

Dato 25/10-2010	Utstederens underskrift
--------------------	-----------------------------

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	1/3 Roy Kraft	
	1/3 Christer Kraft	
	1/3 Øyvind Nicolaisen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
98	1666
Halden	
Dato	Stempel og underskrift
05.11.2010	J.S.Olsen oppm.sjef

HALDEN KOMMUNE
 Oppmålingsmyndigheten

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Dato	Utstederens underskrift



Rekvirentens navn ROY KRAFT

Adresse Hofgårdsløkka 4

Postnr. 1777 Poststed Halden

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 120362 Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

OPPLØSING AV SAMEIE – HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede:

Fødselsnr. (11 siffer):

A	<u>ROY KRAFT</u>	<u>120362</u>
B	<u>Syvind Nicolaisen</u>	<u>270585</u>
C	<u>Christer Kraft</u>	<u>250386</u>
D		

Som sammen eier gnr. 98 bnr. 1666 i Halden kommune, kommunenr 101 bestemmer at

<u>ROY KRAFT</u>	blir eneier av bnr.	<u>98</u>	<u>1666</u>	snr.	<u>1</u>
<u>Syvind Nicolaisen</u>	blir eneier av bnr.	<u>98</u>	<u>1666</u>	snr.	<u>2</u>
<u>Christer Kraft</u>	blir eneier av bnr.	<u>98</u>	<u>1666</u>	snr.	<u>3</u>
	blir eneier av bnr.			snr.	

Beskaffenhets:

☒ Bebygd ☐ Ubebygd

Bruk av grunn:

☒ Bolig ☐ Fritid ☐ Forr./kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off.veg ☐ Annet

Type bolig:

☐ Fritt.enebolig ☐ Tomannsbolig ☐ Rekkehus/kjede ☐ Blokkleil. ☒ Annet

VED OPPLØSING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT

29/10-2010

Dato Utstedernes underskrift

ROY KRAFT CHRISTER KRAFT SYVIND NICOLAISEN

Side 1 av 2



Sivil status (kryss av det som passer for deg)

A B C D

☐ ☒ ☒ ☐

Jeg er ugift.

☒ ☐ ☐ ☐

Jeg er gift/reg. partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen.

☐ ☐ ☐ ☐

Jeg er gift/reg.partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner.

Halden den 28/10 2010

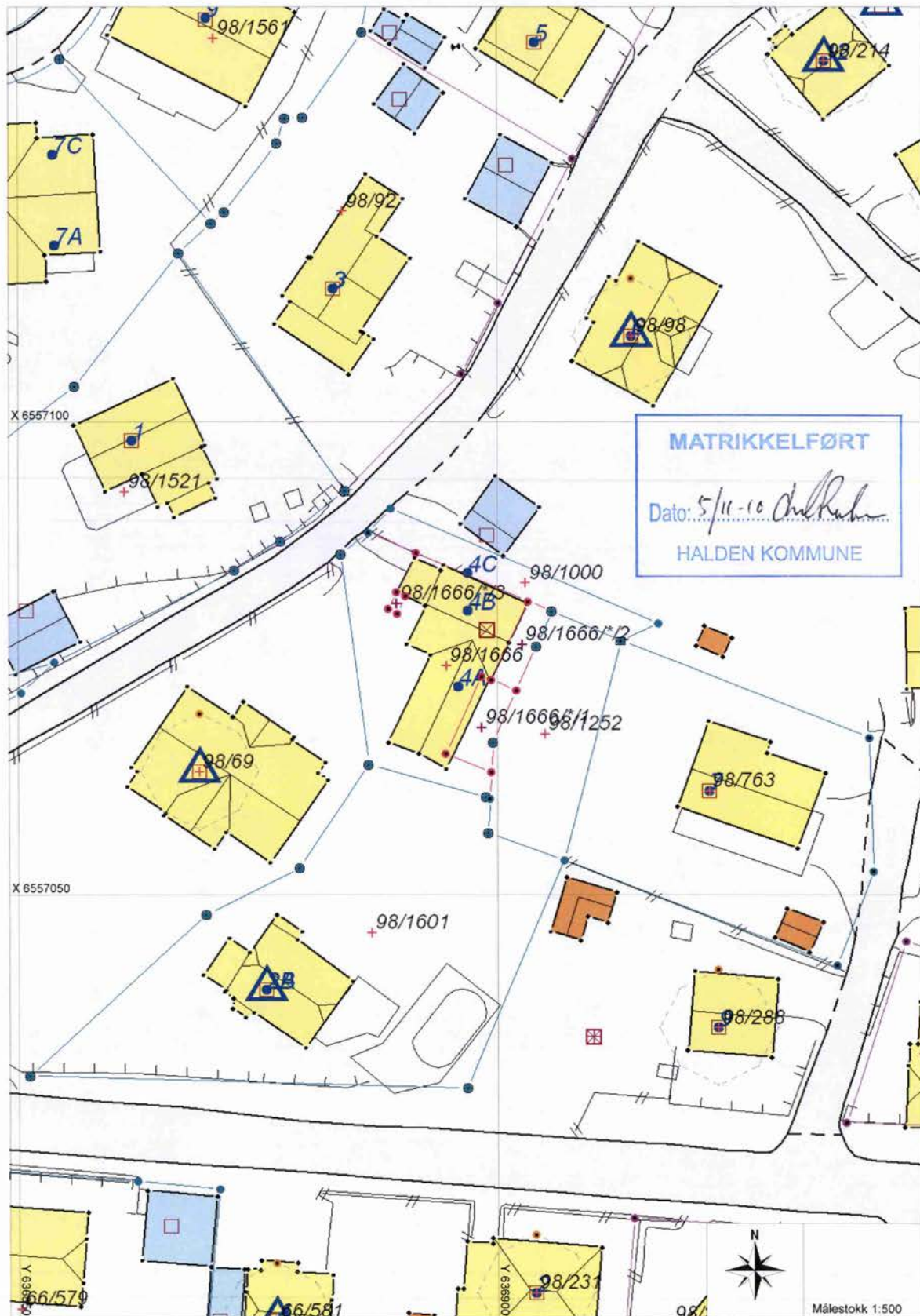
A [Signature] underskrift
[Signature] ektefelle

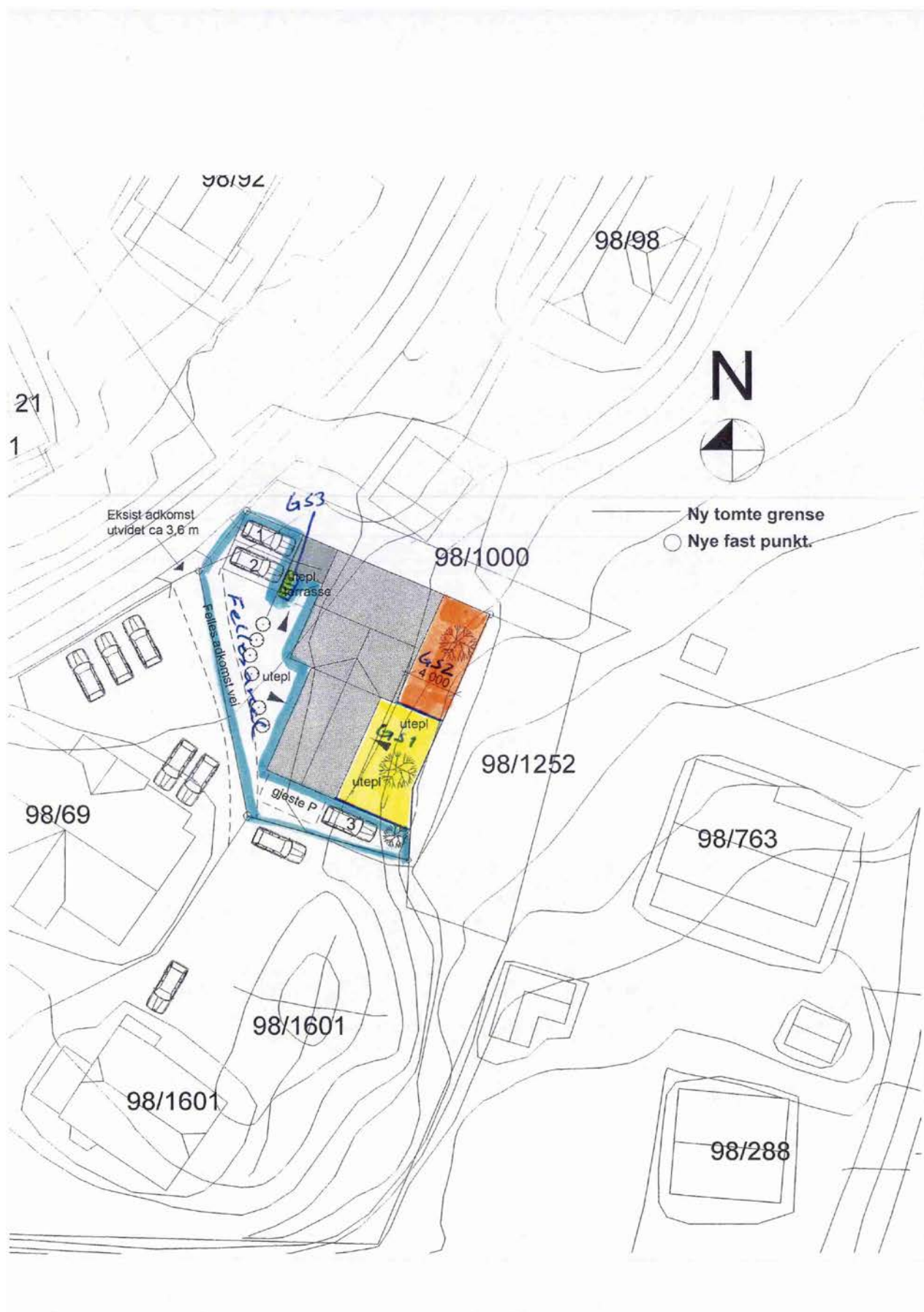
B [Signature] underskrift
ektefelle

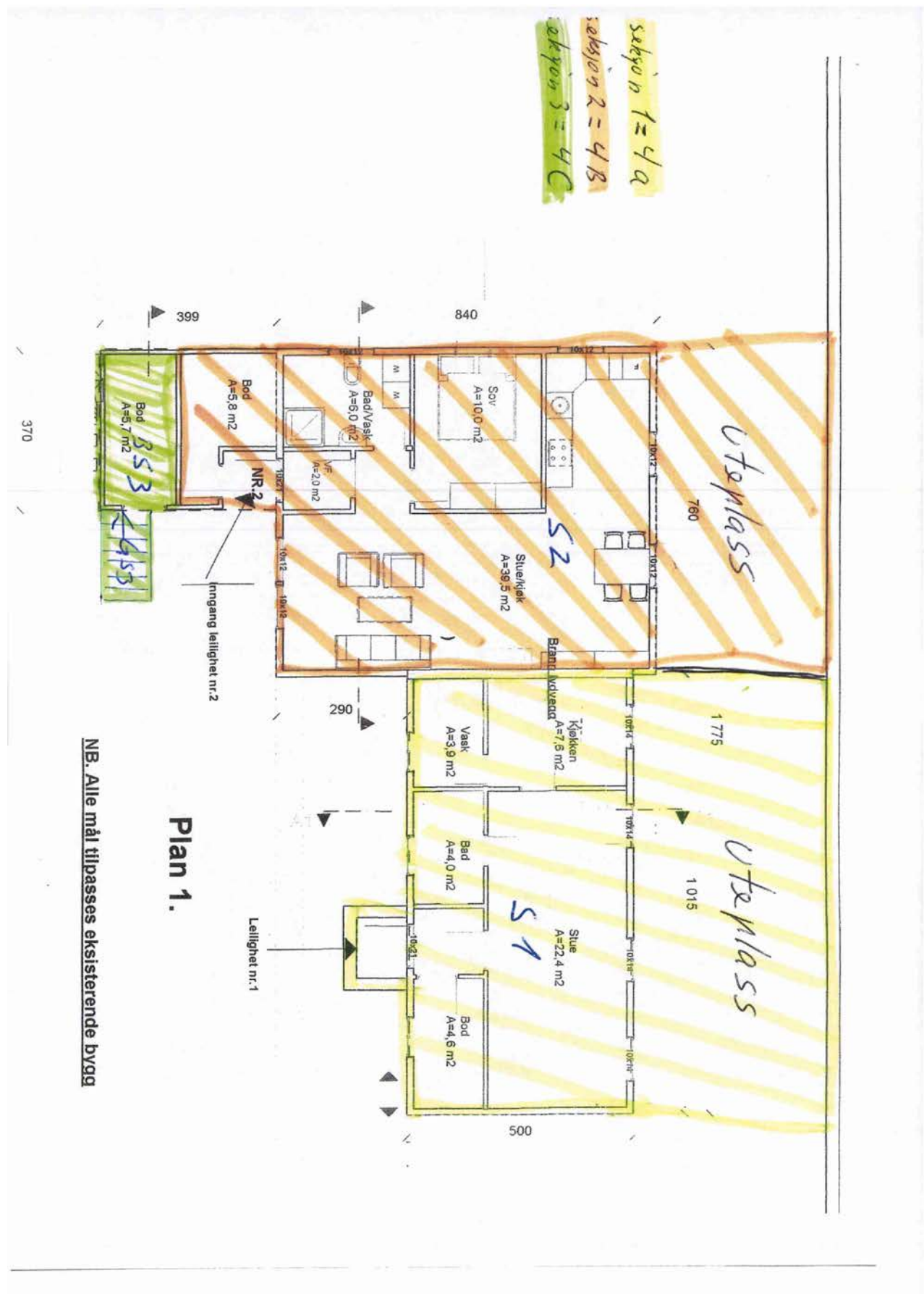
C [Signature] underskrift
ektefelle

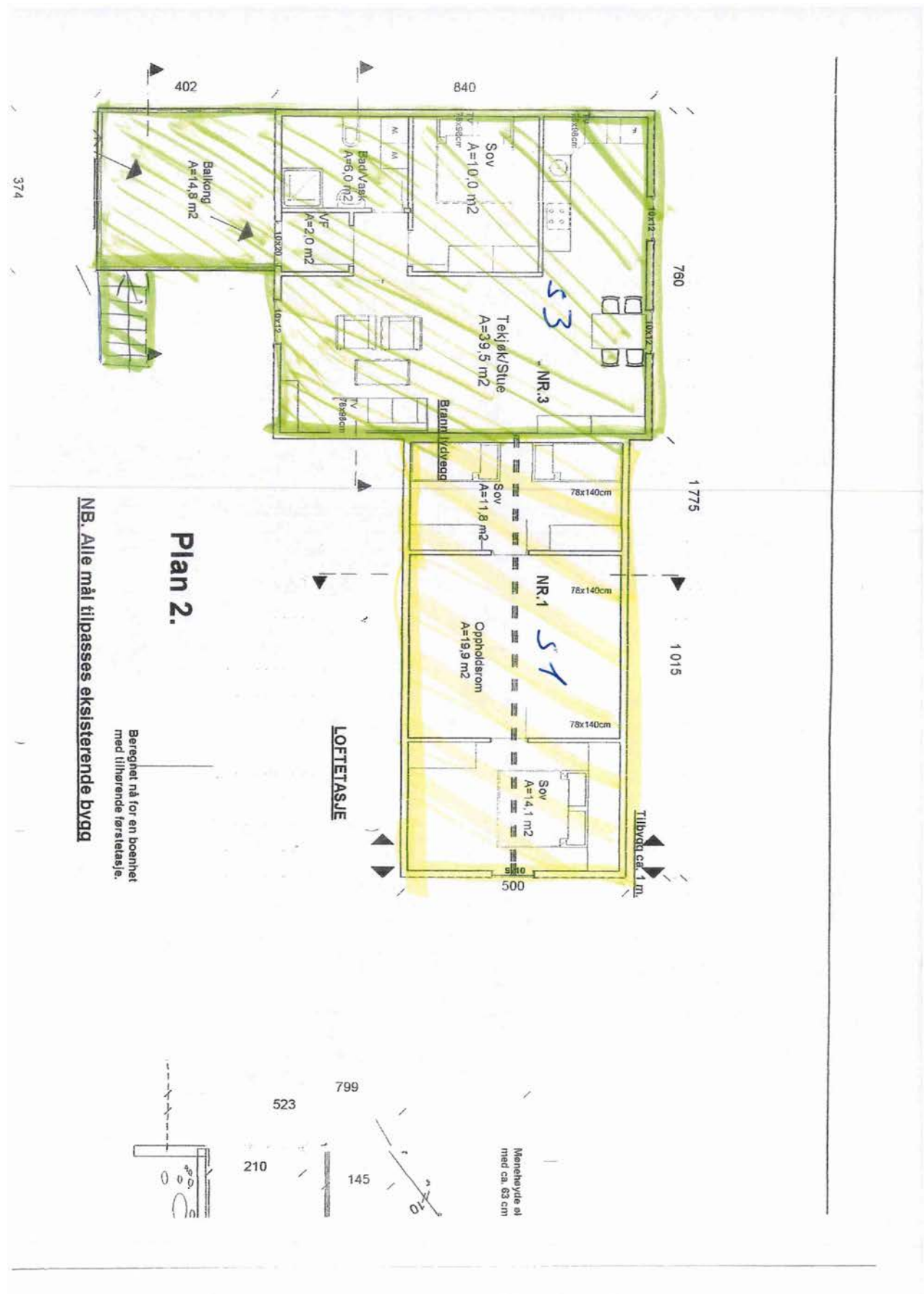
D underskrift
ektefelle

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<u>Ida Skjelin</u>	<u>Ida Skjelin</u>	
Adresse	Postnr.	Poststed
<u>Løldereien 2B</u>	<u>1777</u>	<u>Halden</u>
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
<u>Stine Kraft</u>	<u>STINE KRAFT</u>	
Adresse	Postnr.	Poststed
<u>Hoffgårdløkkeveien 4</u>	<u>1777</u>	<u>Halden</u>











Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1666	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 237801573

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 23051583

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Hofgårdløkkveien 4A, 1777
HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		15.02.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237801573

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Byggesak

Tømmerfirma Rune Olsen AS
Friggsvei 13
1782 HALDEN

Att. Rune Olsen

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2009/1271-2	098/1666	Bjørn Saksæther,	05.03.2009

Ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningslovens (pbl.) § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Hoffgårdløkkveien 2	Gnr. 098	Bnr. 69	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art:	1. Riving av eksisterende låve og bryggerhus. - 2. Oppføring av nybygg.	
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato: 02.06.05 (rammetillatelse)	Vedtaksnr.115-B/05
	Vedtak dato: 31.10.05 (igangs.tillatelse)	Vedtaksnr. 252-B/05

Merknader	
	Det vises til innsendte anmodning om ferdigattest, mottatt 24.02.09
	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.

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

Dette vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Asbjørn Montelius
Enhetsleder

Bjørn Saksæther
Fagleder

Kopi: Roy Kraft

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

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

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

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

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

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

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

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1666	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hofgårdløkkveien 4A, 1777 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

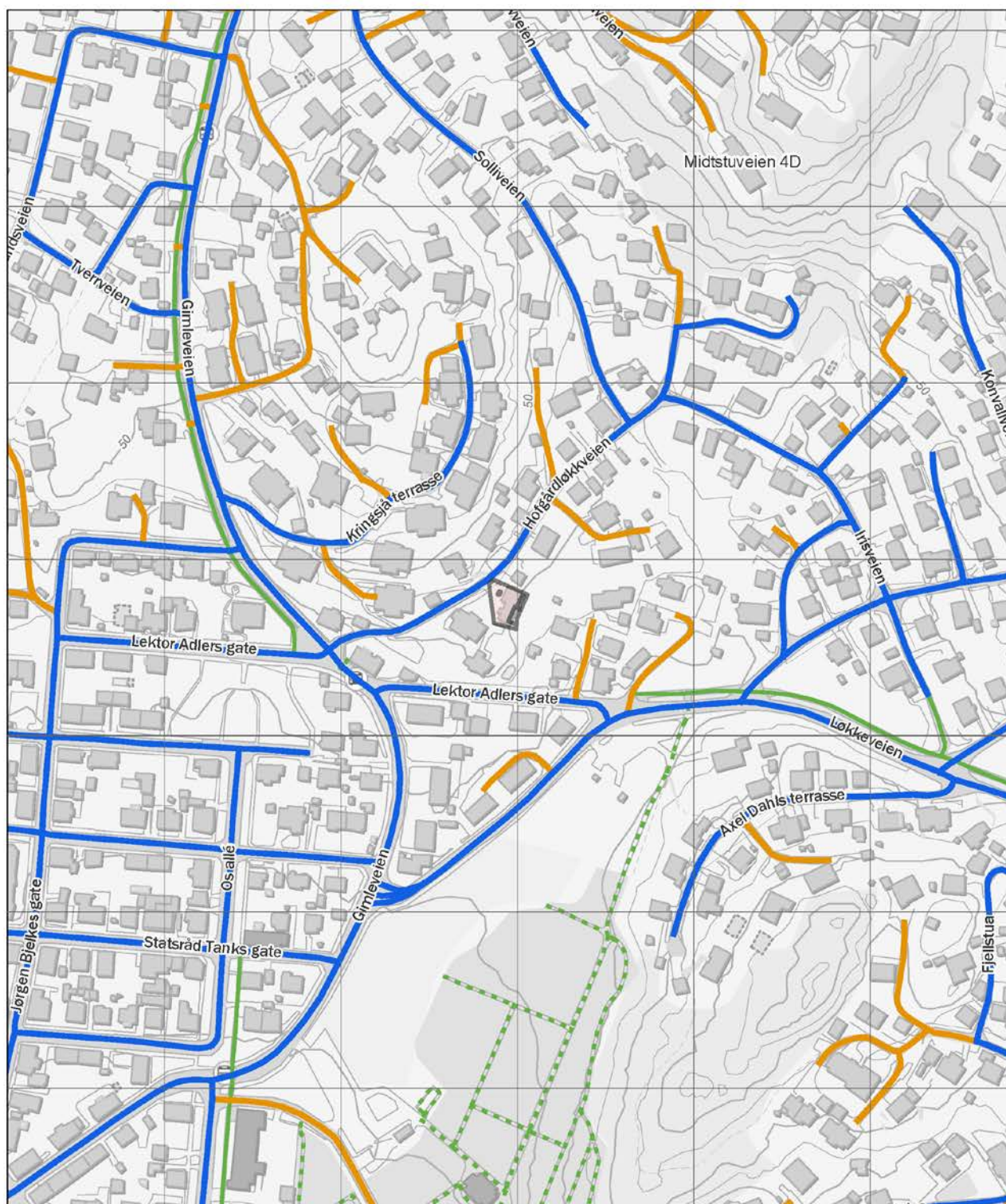
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
31047849	2845	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	176

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1666	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hofgårdløkkveien 4A, 1777 HALDEN								

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

Det tas forbehold om 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	04.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	389 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-508
Navn	Os alle

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.1918



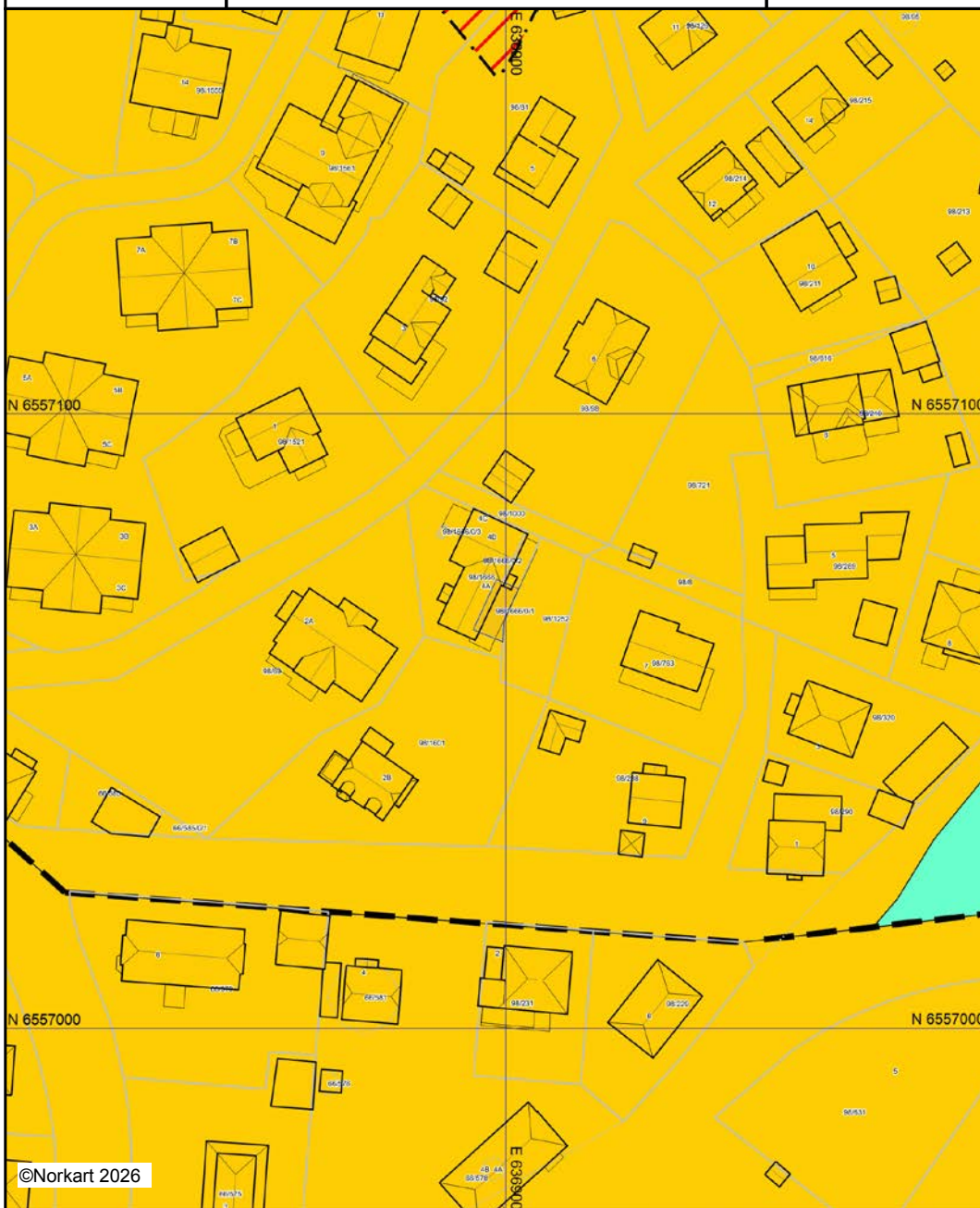
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/1666/0/1
Adresse: Hofgårdløkkveien 4A
Utskriftsdato: 20.02.2026
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 - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygninger

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



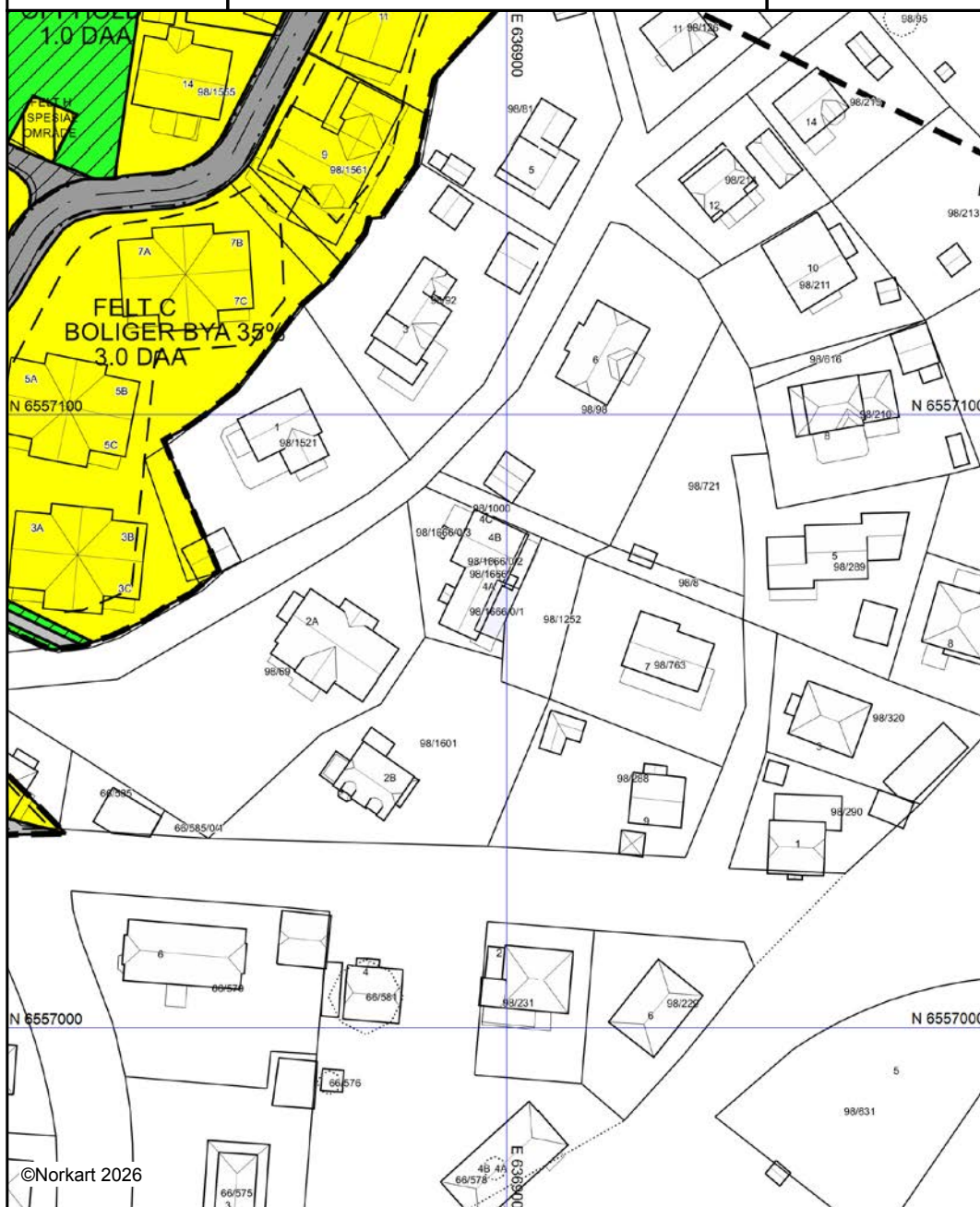
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/1666/0/1
Adresse: Hofgårdløkkveien 4A
Utskriftsdato: 20.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gangveg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 98, Bruksnr 1666, Seksjonsnr 1 **Kommune:** 3101 Halden

Adresse:

Veiadresse: Hofgårdløkkveien 4 A, gatenr 3200
(fra bruksenhet) 1777 Halden
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 206 Os
Valgkrets: 1 Halden
Kirkesogn: 2020701 Halden
Tettsted: 1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.11.2010	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	37,5 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	84/210
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	324,7 kvm
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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/1666	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/1666/0/1	0,0
			Mottaker	3101/98/1666/0/2	0,0
			Mottaker	3101/98/1666/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/1666	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/1666/0/1	0,0
			Mottaker	3101/98/1666/0/2	0,0
			Mottaker	3101/98/1666/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.11.2010	Avgiver	3101/98/1666	-64,9
	Matrikkelført:	02.11.2010	Berørt	3101/98/1000	0,0
			Berørt	3101/98/1252	0,0
			Mottaker	3101/98/1666/0/1	37,5
			Mottaker	3101/98/1666/0/2	25,3
			Mottaker	3101/98/1666/0/3	2,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hofgårdløkkveien 4 A	Bolig	95,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.06.2005
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	205,0	Igangset.till.:	31.10.2005
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	05.03.2009
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	205,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	23051583			Antall etasjer:	2

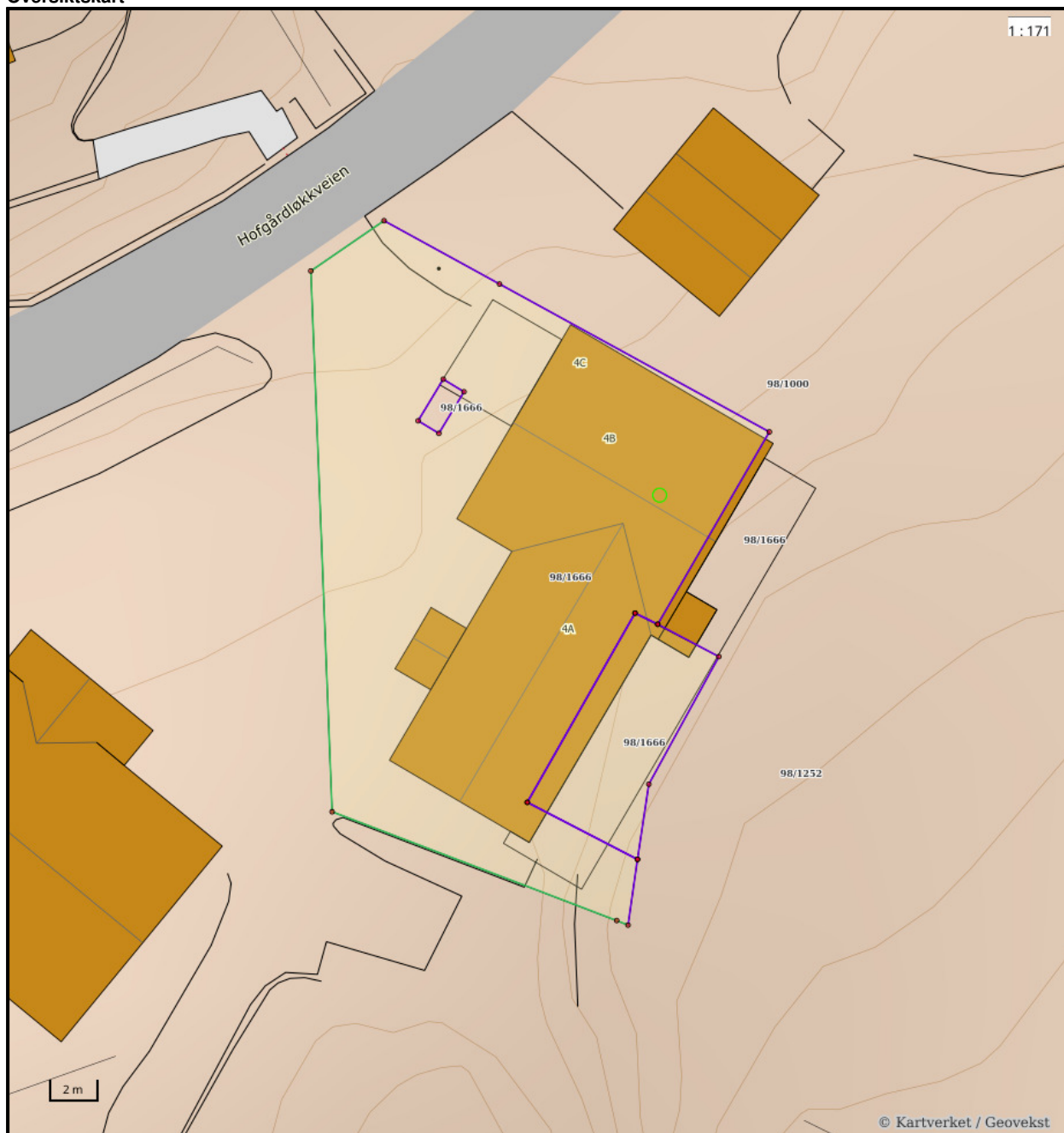
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		102,0		102,0				
H02			103,0		103,0				

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 |

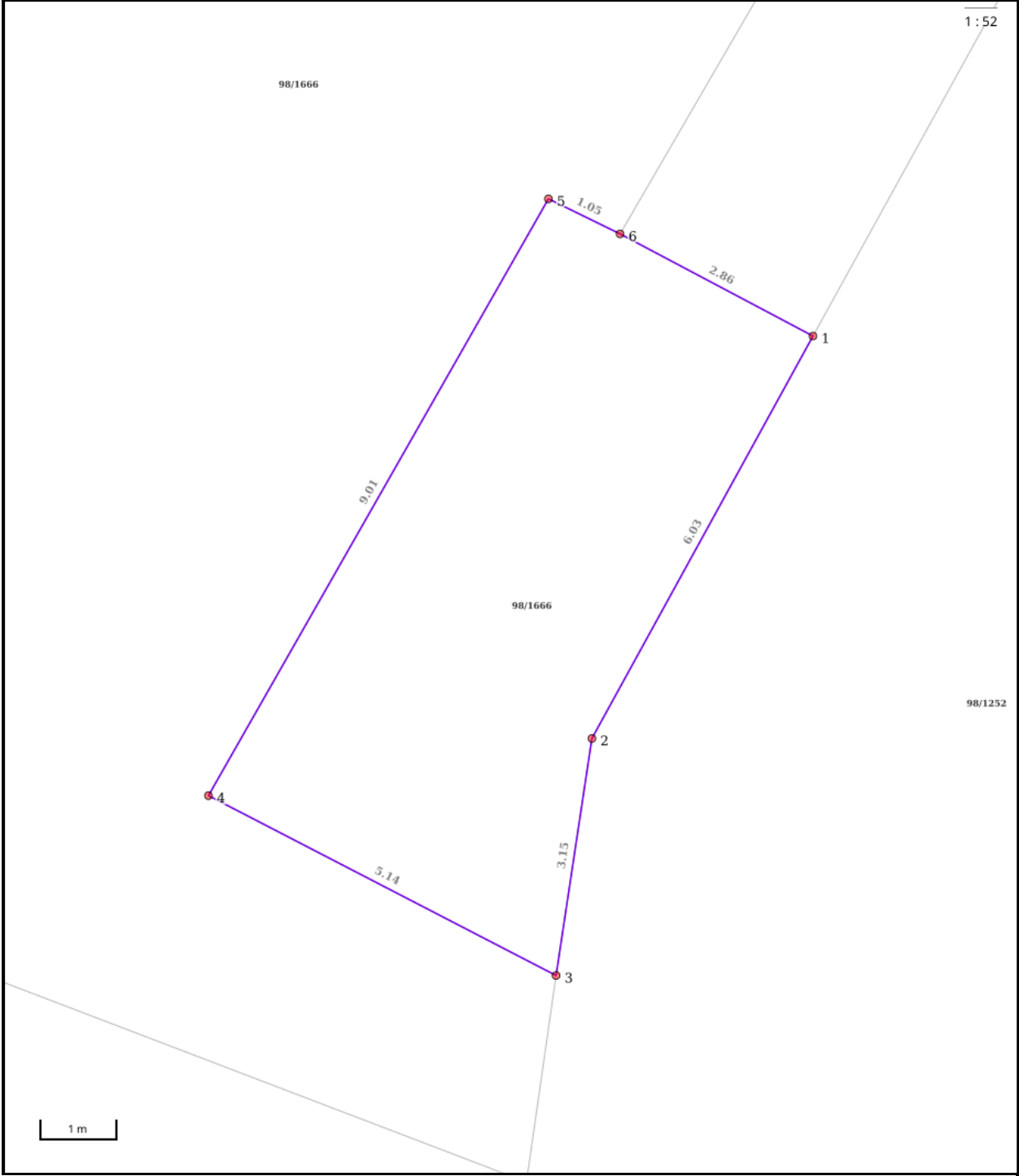
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

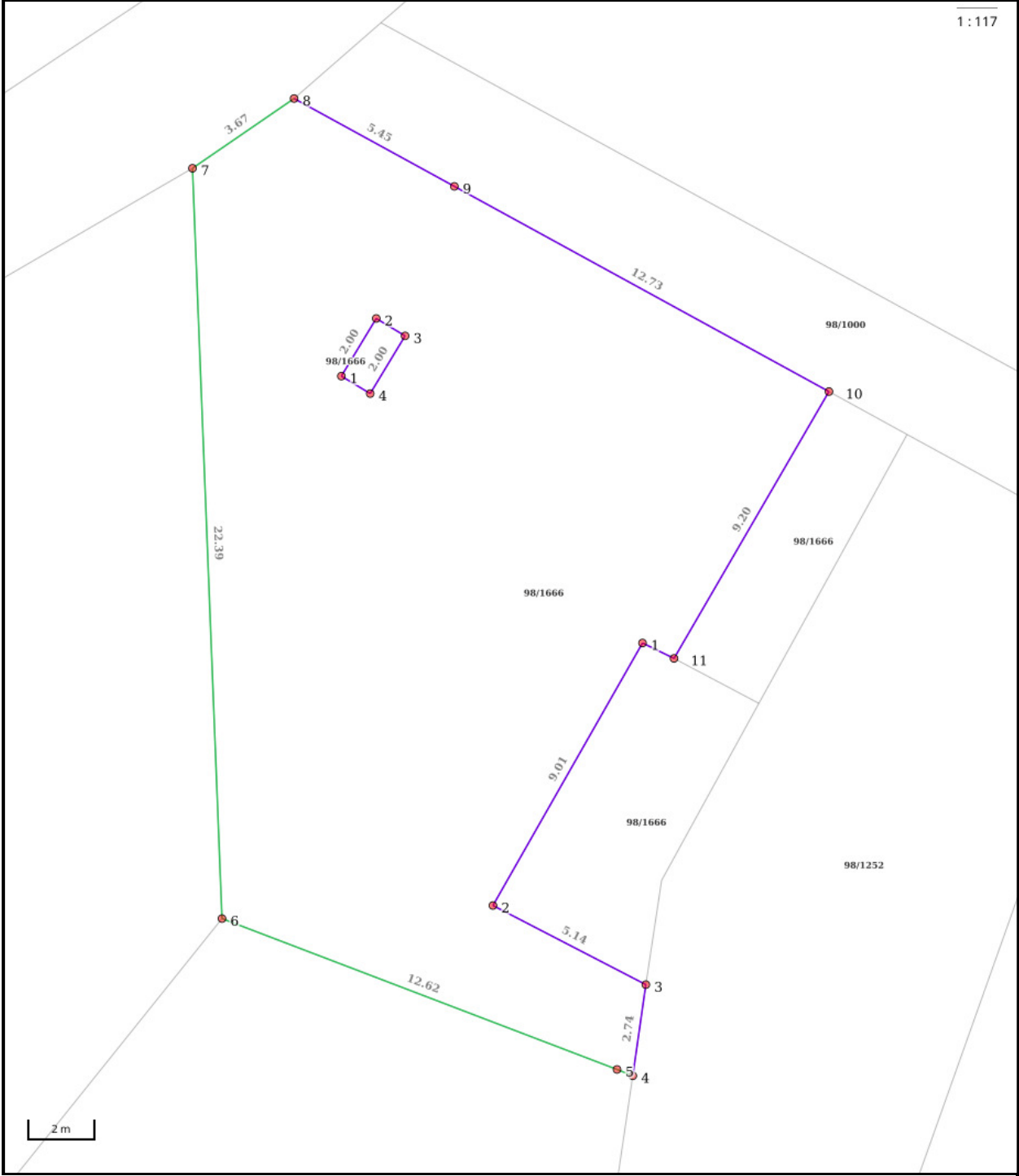
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 37,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 071,57	636 902,04	6,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 066,05	636 899,62	3,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 062,91	636 899,44	5,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 064,85	636 894,68	9,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 073,05	636 898,42	1,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 072,67	636 899,40	2,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 324,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 073,05	636 898,42	9,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 064,85	636 894,68	5,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 062,91	636 899,44	2,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 060,17	636 899,29	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 557 060,31	636 898,81	12,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 063,74	636 886,67	22,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 085,94	636 883,79	3,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 088,28	636 886,62	5,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 557 086,10	636 891,61	12,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 557 081,01	636 903,28	9,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 557 072,67	636 899,40	1,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 080,17	636 888,77	2,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 081,97	636 889,65	1,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 081,53	636 890,55	2,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 079,73	636 889,67	1,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/98/1666/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

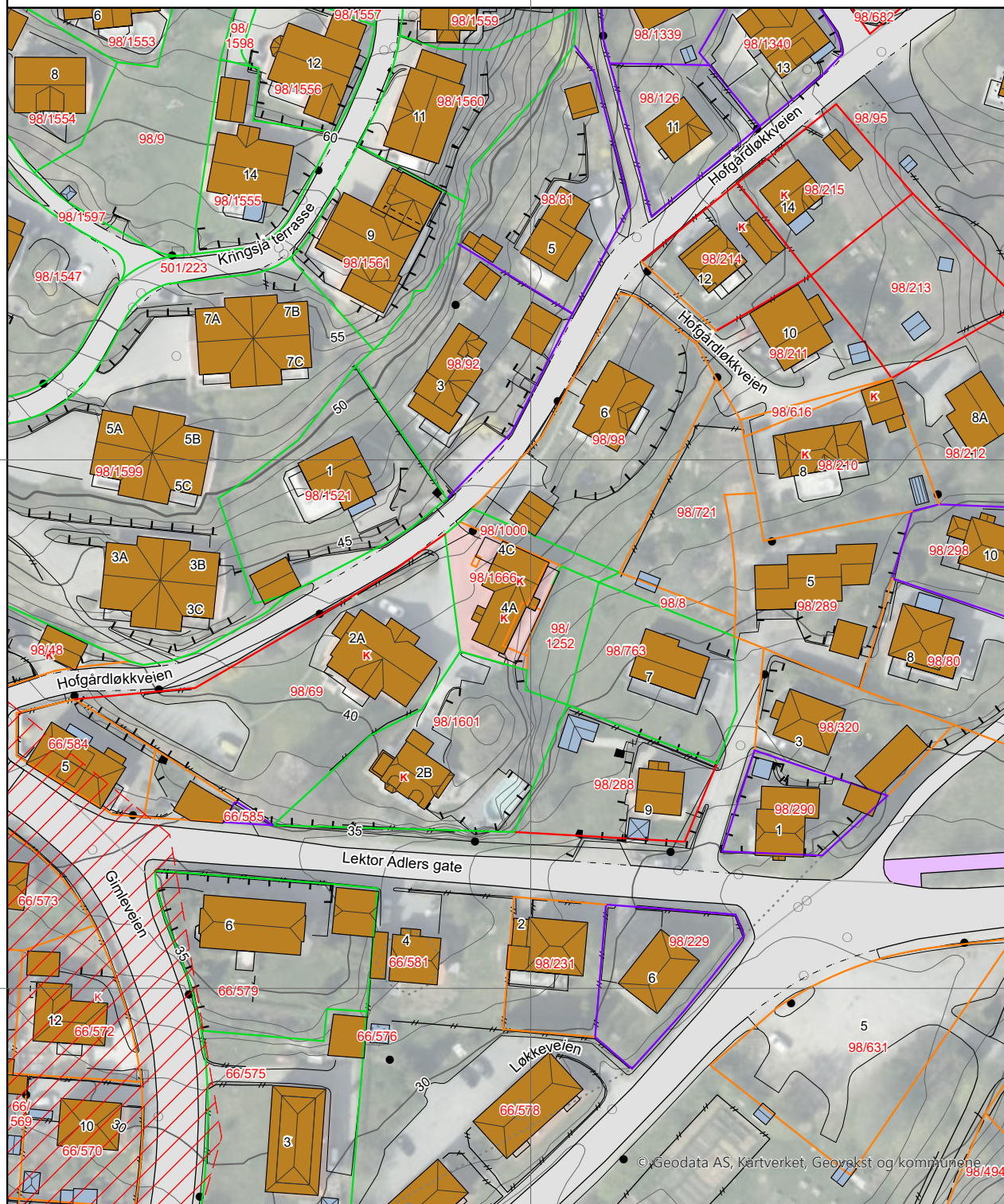
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 20.2.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Georekst 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: 3101/98/1666/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelinje

--- Punktfeste



Dato: 20.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1666/0/1, Hofgårdløkkveien 4A, 1777 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.02.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

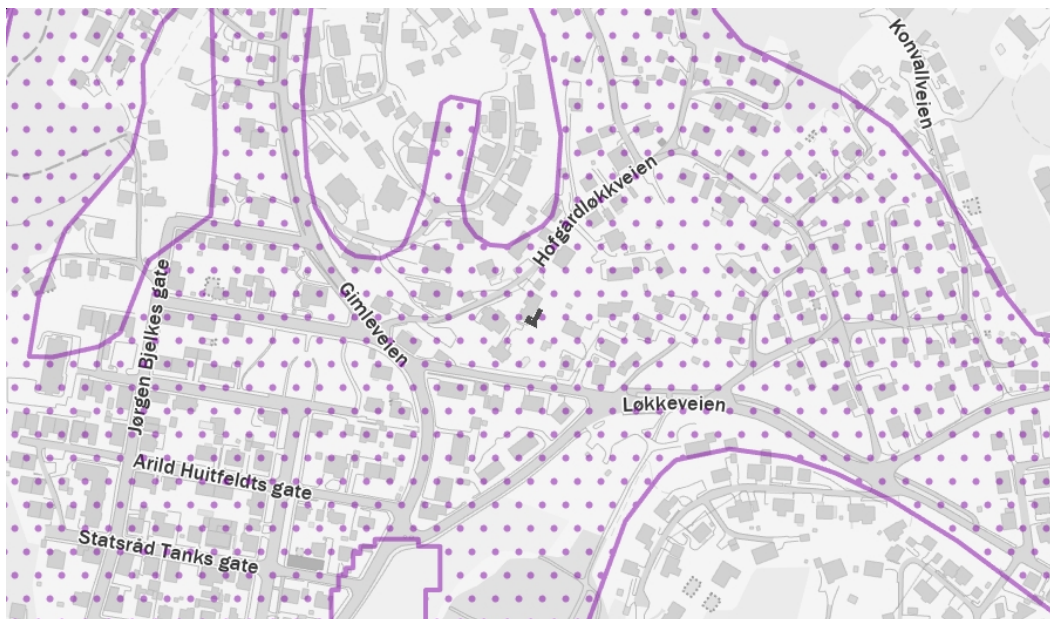
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.69 km
Flomfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	09.02.2026	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.02.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	93.4 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.67 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.35 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 09.02.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

09.02.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hofgårdløkkveien 4A
1777 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre