



aktiv.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 170 000,-
Omkostn.: Kr 105 600,-
Total ink omk.: Kr 4 275 600,-
Selger: Anne-Marthe Grislingås
Robert Francis Patten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 224/224 kvm
Tomtstr.: 419.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 283
Oppdragsnr.: 1101250121

Innholdsrik og meget spennende villa på lettstelt utsiktstomt.

Velkommen til koselige Kullveien og denne meget innholdsrike villa!
Solrikt og lunt med flott festningsutsikt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	89
Andre vedlegg	92
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 m²

BRA totalt: 224 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 48 m² Bad/vaskerom, Trimrom, Trapperom, Bod, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 91 m² Hall m/trapp, Toalettrom, Gang, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Stue 2, Kontor

2. etasje

BRA-i: 85 m² Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Etasjehøyde på 2 etasjen er ca 2,4 meter.

Etasjehøyde på 1 etasjen varierer fra 2,42 til 2,47meter.

Etasjehøyde i kjeller varierer fra 1,96 til 2,22 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

419.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Særdeles lettstelt og morsom tomt med lun og solrik plassering i ærverdige Kullveien. Sol fra morgen til kveld - og med nydelig utsikt ut mot byen og over Fredriksten festning! Tomten er opparbeidet med stor terrasse i bakkant, samt plass for lek og morro for de minste. I tillegg er det laget pene bed og en urtehage. 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.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, veletablert villaområde i Kullveien. En stille og rolig villavei mellom Dyrendalsveien og Busterudkleiva. Her bor du med gangavstand til sentrum, til skoler på Hjortsberg og Strupe, nærbutikker og bakerutsalg, samt idrettshaller, treningsstudio og fantastiske turområder. Like inntil nærområdet ligger den fredede Schultzedalen. Her finner vi en fuglerik og gammel løvskog, og idylliske turstier som strekker seg langs med elven som renner fra markagrensen og helt ned til sentrum.

Adkomst

Direkte fra Kullveien. Man kan kjøre inn Kullveien fra to sider, fra Dyredalsveien og fra Busterudkleiva.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt blokk.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble opprinnelig bygget i 1954. Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Grunnmuren er oppført med murt betongstein og er utvendig forblendet med granitt. Ytterveggene er utført med bindingsverk og kledd med liggende malt bordkledning. Taket er tekket med betongstein. Undertaket er utført med Tyvek vindsperre. Takrenner og nedløp er av stål. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Vinduer i hele boligen har 2-lags glass i malte trekarmer, med unntak av kjellervinduer som har 3-lags glass. Alle vinduer er fra 2002, bortsett fra kjellervinduer som er fra 2013. Den utkragete balkongen på sørøstsiden av boligen har impregnert beiset gulv og malt rekkverk.

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

TG2:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket med papptekking er mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Det mangler en stein i kilrenne på sørøst side,

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er ikke lufting bak bordkledningen på sørøst og nordøst side av boligen, isolasjon ligger direkte bak kledningen.

Det er ikke lagt vindsperre i bunn på isolasjonen, noe som medfører at effekten av isolasjon reduseres.

Det ser ut for å være plast på utside av isolasjon på enkelte steder, feil oppbygging som kan medføre skader.

Det er ikke montert musesperre på samme vegger.

På sørvest side er det en liten luftespalte bak kledningen, men denne er delvis tettet av vindspærren og medfører at luftingen er dårlig.

Dårlig luftsirkulasjon gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget en helt vindtett løsning i forbindelse med kilrenne på østside av boligen, det blåser inn støv og sand der. Ikke tegn til fukt.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett enkelte steder, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag over vinduer er kun montert inn bak bordkledningen, ikke helt inn på vegg slik at det kommer luft inn bak kledningen over vinduet.

Avvik medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke kan renne ut over vinduet og lufting bak kledningen er ikke tilfredsstillende.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

- Innvendig - Radon

Avvik: Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen på grunn av en defekt del på anleggets styring.

Inntak og avkast kanaler er ikke isolert, uisolerte kanaler kan medføre at det oppstår kondensvann.

Gjennomføring i vegg er ikke fagmessig utført, det er ikke vindsperre/mansjett rundt kanalene.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ikke mulig å fastslå om det er lagt drenering og utvendig fuktsikring på grunnmuren, fuktsikringen er i så fall avsluttet under terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er sprekker i fuger på granitt muren på sørøst side, sprekke-ene kommer av

setninger.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Himling er utført med fabrikkmalte Huntonit plater, platene er ikke malt med våtromsmaling, dette kan medføre svelling og skader på platene når de utsettes for vannsprut.

Det er ikke fuget i underkant på veggplatene, dette medfører økt risiko for fuktsvelling på veggplater.

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Belegget har stedvis løsnet noe fra underlaget, trolig er det fukt fra underside som er årsak til dette.

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Belegg under benkeskapet er ikke kontrollert da skapet ikke kan flyttes.

Det er benyttet panel på vegger i deler av det som defineres som våtsone.

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er utslag på fukt under gulvbelegget både inne i dusjsone men også utenfor denne. Trolig fukt fra underside.

- Kjøkken - 1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på enkelte skapfronter.

- Spesialrom - 1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det er påvist andre avvik:

Terreng på nordside av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire, et ras vil derfor kunne påvirke eiendommen ved at infrastruktur blir skadet.

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

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

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 etasje.

Planavvik på gulv i gang utgjør 20mm målt i hele rommet.

Planavvik på det store soverommet utgjør 24mm målt i hele rommet.

1 etasje.

Planavvik i spisestue utgjør 50mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue inntil spisestuen utgjør 45mm målt i hele rommet.

Planavvik i hall med trapp utgjør 30mm målt i hele rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i elastisk fuge under badekaret.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er ikke mulig å vurdere, det er montert en terskel list som skjuler eventuell vanntett oppkant under døren.

Det er lite fall til sluker på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall i dusjnisen, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj og det er litt lokalt fall ved sluk under badekaret.

Det er stedvis motfall til sluker i rommet, gjelder gulv ved toalettet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er montert en avfukter i arealet, dette ser ut for å fungere godt. Fuktnivå målt under etasjeskillet viser nivå litt over 15 vektprosent, ihht NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for er informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Sprukne elementer inne i peisen

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

Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i stua i første etasje, kjent da vi flyttet inn. Ikke endret seg det vi vet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektrikertjenesten Halden

Beskrivelse: Installert elbil-lader. Byttet termostatt på vaskerommet i kjeller pga jordfeil. Installert stikkontakt på bibliotek.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kwik Vedlikehold og Maling

Beskrivelse: Maling av fasade utvendig. Byttet noe kledning nederst på vest og sydsiden, faglært. Maling av vinduer og detaljer, egeninnsats.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget på andre etasje ca 2003

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ferdigattest foreligger

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema er det utført radonmåling i 2018, og det har aldri oversteget anbefalte verdier.

Innhold

Kjeller: inneholder vaskerom m/ dusj og direkte utgang til terreng, treningsrom, lagerrom, matbod.

1.etg. inneholder stor hall med garderobe, wc, kjøkken, stue og spisestue, bibliotek, kontor.

2.etg. inneholder dusj/bad/wc, 4 store soverom hvorav hovedsoverom har balkong mot byen.

Loft: lagringsloft.

Standard

Boligen holder gjennomgående standard fra ombyggingsåret 2002. Da ble 2.etasjen bygget på i sin helhet (tidligere bolig var i 1.etg.) og resterende bolig ble pusset opp. Det er parkettgulv i stuer, kjøkken og på soverom. Ikeakjøkken i hvitmalt utførelse. Innebygget komfyr og koketopp. I tillegg oppvaskmaskin. I spisestuen er det fastbygget anretning i fortsettelse av kjøkkeninnredningen. I Stuen er det en rentbrennende vedovn. Biblioteket har bokhyller fra gulv til tak som alle medfølger i salget. Det store badet i 2.etg. har fliser på både gulv og på vegger. Varmekabler i gulv. Her er det en stor, deilig dusjnisse, hjørnebadekar, wc og stor innredning med dobbel servant. Treningsrom og vaskerom med dusj i kjeller ligger praktisk plassert inntil hverandre og har videre utgang rett ut i terreng. En meget innholdsrik bolig med god planløsning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tak løftet og bygget helt ny 2.etg.

Modernisert/Påkostet år

2002

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, langs Kullveien.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lag aktsomthet.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Boligen har installert energieffektiv luft/luft varmepumpe. Innerdel både i stue i 1.etg. og i treningsrom. I stuen er det en rentbrennende vedovn.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 170 000

Kommunale avgifter

Kr 29 165

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

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. Det er installert vannmåler, og det er stipulert ett forbruk på 135 m³ i ovennevnte beløp.

Eiendomsskatt

Kr 8 782

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 224 030

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 896 120

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 283 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:

03.05.1948 - Dokumentnr: 585 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:77

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem dater 13/12-2000.

Det er gitt ferdigattest for påbygg/bolig datert 30/04-2003.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Enebolig - byggetegninger

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

Planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette gjelder begge etasjer.

- På 2 etasjen er det inntegnet en garderobe på det store soverommet, denne er ikke bygd, søknadspliktig endring da det

utgjør bruksendring av arealer fra sekundær til primær arealer.

- På 1 etasjen har kjøkken og soverom byttet plass, Ikke søknads pliktig.

- 1 Etasje. Garderobe benyttes sammen med vindfang og rom uten benevnelse til hall med trapp, kan være søknadspliktig grunn av bruksendring av rom uten benevnelse.

- Vindu i hall med trapp på vegg mot nordvest er ikke med på tegningene, og vinduer og dør i kjeller er ikke med på tegninger, dette er søknadspliktige endringer da dette endrer fasade.

Det må påregnes noe kostnader for å få byggesaken i orden og tegninger i henhold til dagens bruk

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommunedelplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg. I tillegg hensynsone H810_1 krav om felles planlegging, samt hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (områdenavn Busterudkleiva - vernnivå 1).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 170 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

105 600 (Omkostninger totalt)

121 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 275 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 291 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 294 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

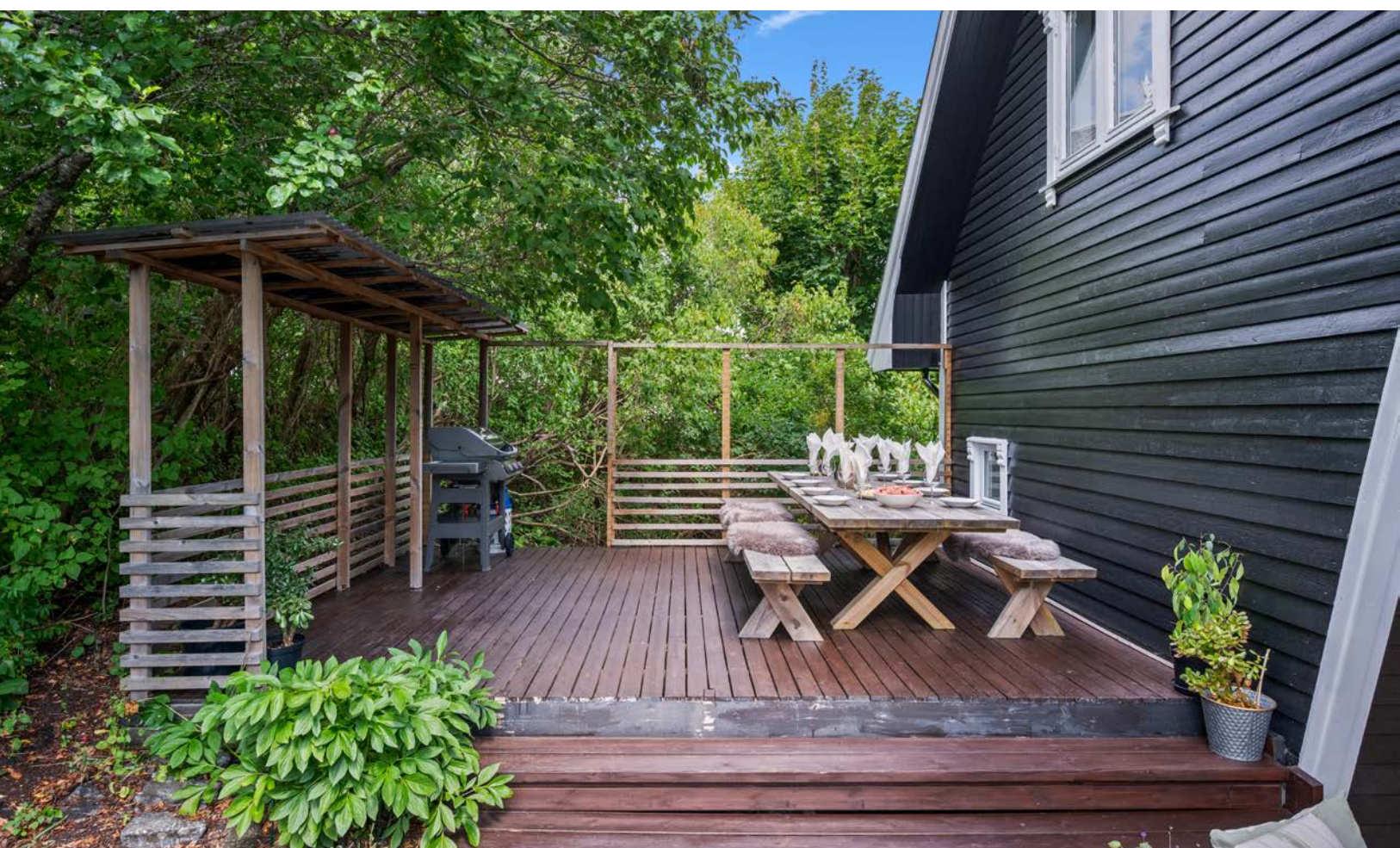
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

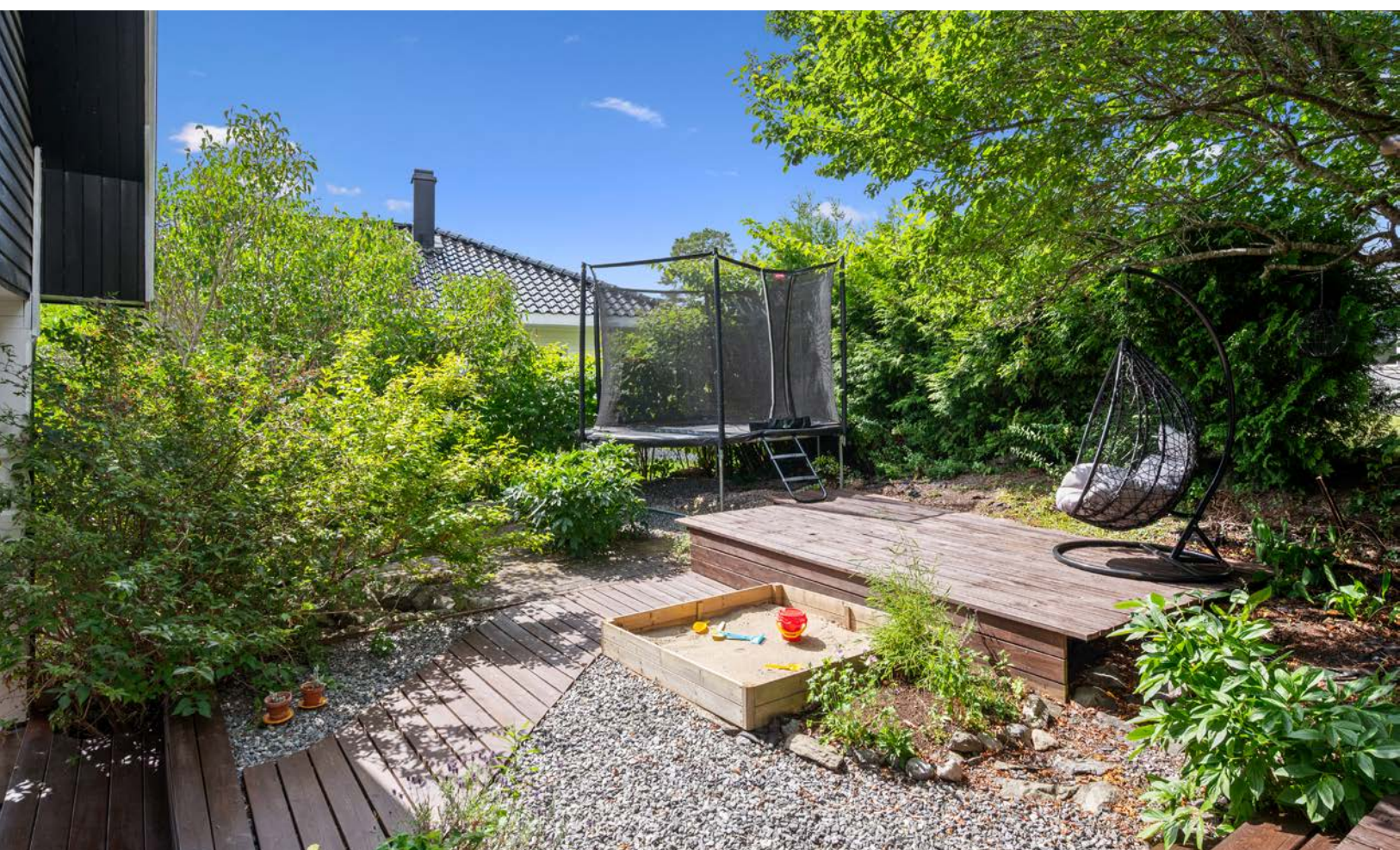
Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

08.09.2025







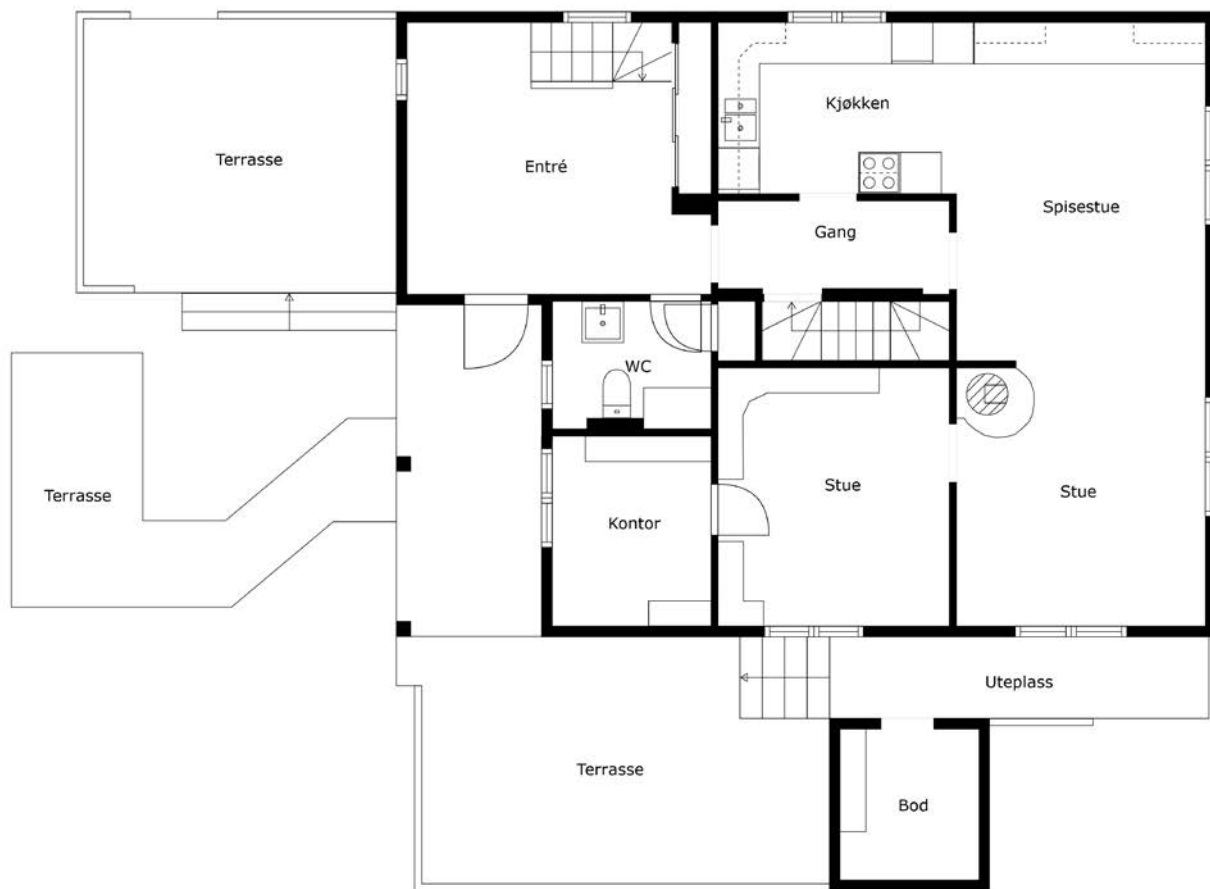


FOTO
etæters

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











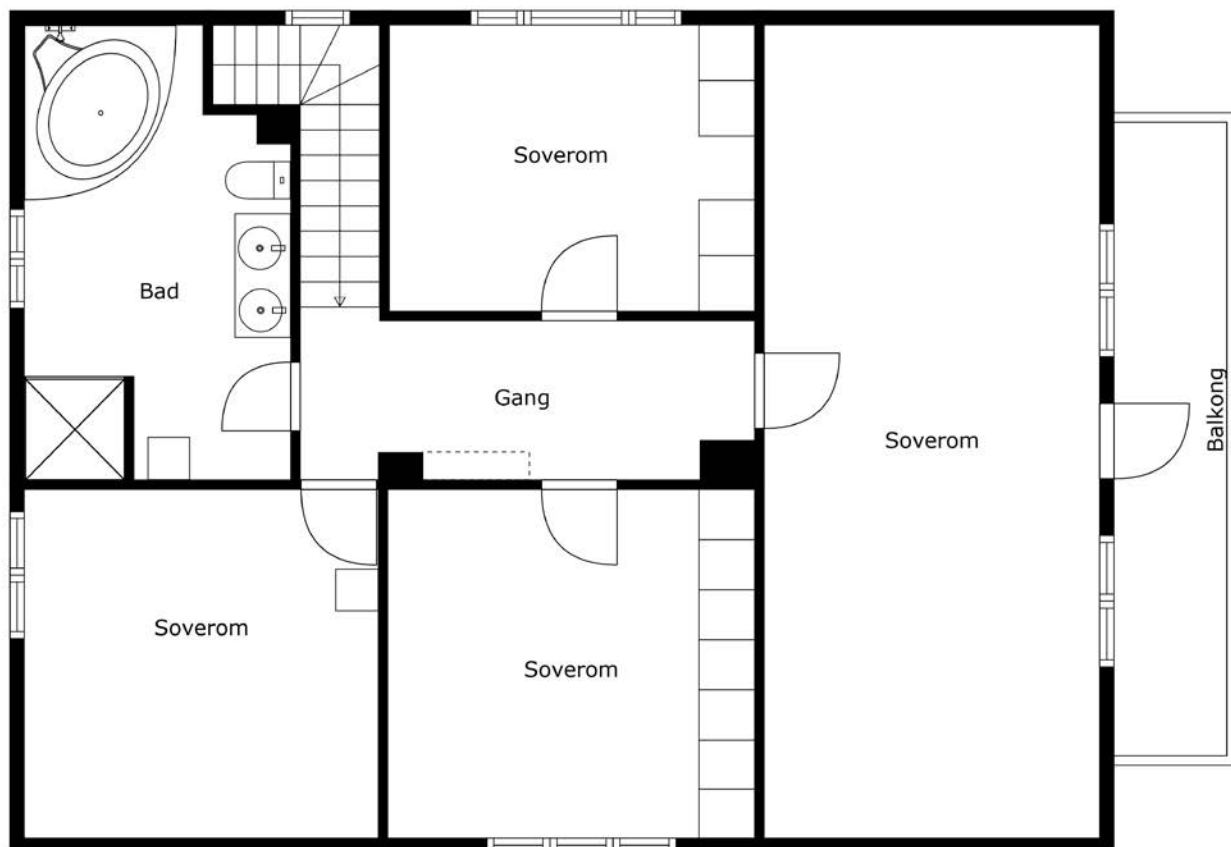


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





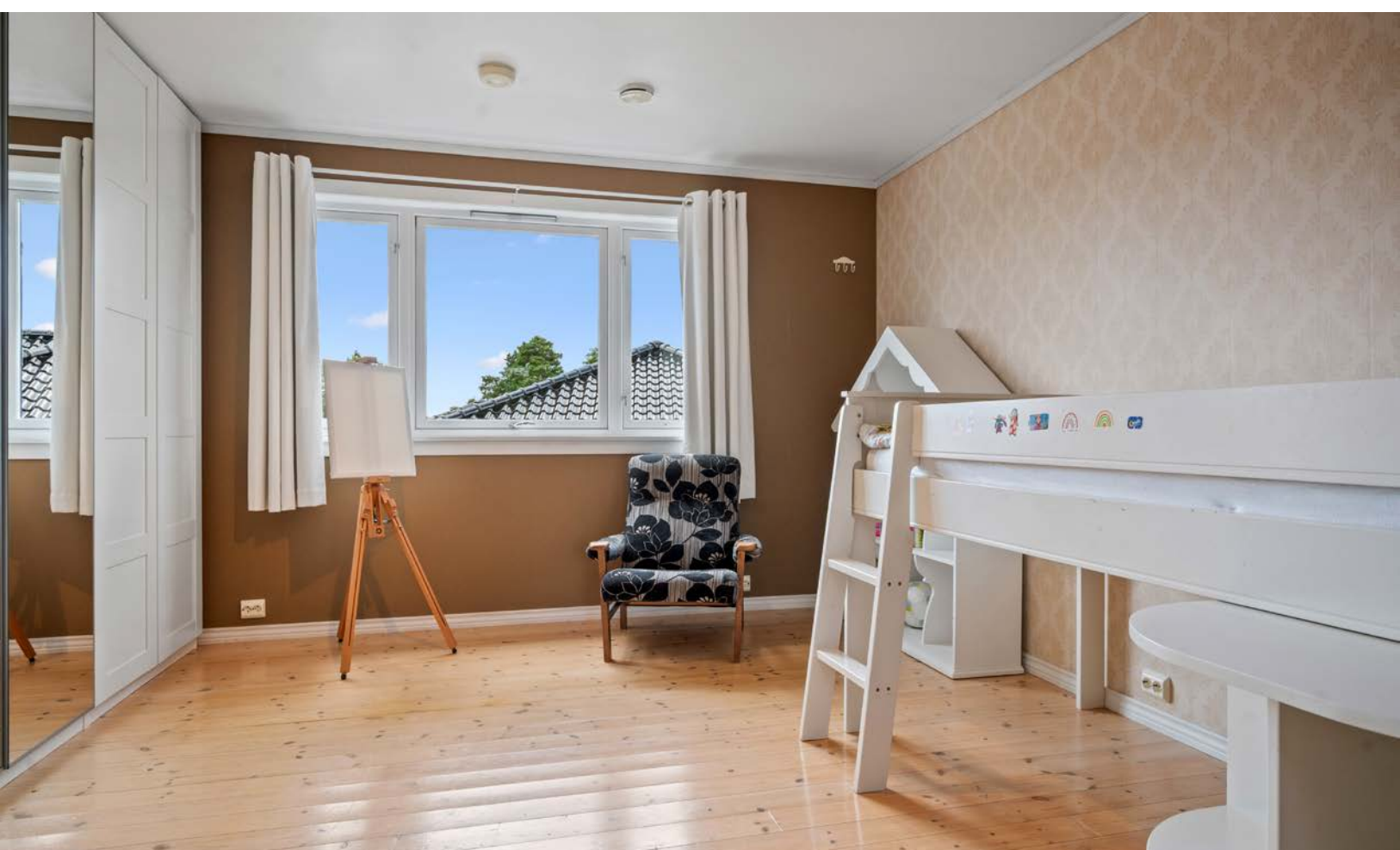






FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kullveien 5, 1782 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 283

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 13324-1647

Referansenummer: HL4927

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra altan og fra bakkenivå. Undertak er utført med Tyvek vindspærre. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Takrenner og nedløp av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Yttervegger er oppført med bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning. Det er ukjent vedrørende isolasjon i 1 etasjen utover det som er synlig fra bunn av veggen, 2 etasjen er oppført med isolert bindingsverk. Takkonstruksjonen er bygd ny i 2002 og er utført med sperrer opplagt på limtre bærekonstruksjoner og noe prefabrikkerte takstoler. Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmer på hele boligen med unntak av vinduer i kjeller der det er 3 lags glass. Alle vinduer er fra 2002 med unntak av vinduer i kjeller som er fra 2013. Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert i 2002. Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glass, montert i 2002. Kjellerdør har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder. Uttraget balkong på sørøst side av boligen, impregneret beiset gulv og malt rekkverk, ukjent type tetteskikt, oppført i 2002. Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset, varierende alder. Terrasse utført med steinbelegg, ukjent alder. Trapp fra gate er utført med steinbelegg. Trapper for øvrig er utført med impregnerte materialer som er beiset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje. Det er furugulv i alle rom, på vegger er det tapet og i himlinger er det malte plater og noe tapet. 1 etasje. Det er parkett på gulv i alle rom unntatt hall med trapp der det er fliser på underlag med varmekabler og kontor der det er laminat. På vegger er det malt tapet, tapet og malt brystningspanel. I himlinger er det benyttet malte plater. Det meste av overflater er fra ombyggingsåret 2002. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema utført radonmålinger med verdier under tiltaksgrense, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette. Det er ikke radonspærre i boligen. Pipe er oppført med teglstein, vedovn er plassert i stue. Det ble tatt hull i vegg i hjørne bak dusj, ingen tegn til fuktskader der. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill. Det er krypekjeller med tilgang via luke i vegg fra bod i kjeller.

Innvendig trapp har malte overflater og malt rekkverk. Innvendige dører har malte fyllings dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Badet er originalt slik det ble bygd i 2002 da etasjen ble oppført. Gjeldende forskrift er 1997. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene med rommet. Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluker, kun lokalt inntil slukene. Ca 6mm i dusjnise og 4 mm til sluk under badekaret. Det er plastsluk i rommet, tetteskikt utført med smøremembran, slukmansjett synlig under klemring i sluket. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbygge stein og glassdør. 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Badekar med massasje funksjon og gulvmontert toalett. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren. Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt med pigger i svill, 11 vektprosent som defineres som tørt.

Bad/vaskerom

Kombinert bad og vaskerom i kjeller, trolig etablert da boligen ble oppført, men rommet er overflate oppusset med belegg på gulv og baderomsplater på vegg i dusj hjørne. Det er ikke kjent når dette er utført. Det er generelt malt panel på vegger, men i dusj hjørnet er det baderomsplater med flisdekor. I himlingen er det malt panel fra byggeåret. Det er vinylbelegg på gulvet med oppbrett på vegger. Fall til sluk på hele gulvet som utgjør ca 25mm, tilsvarer ca 1:100. Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg med oppbrett på vegg som tetteskikt i rommet. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, opplegg for vaskemaskin og benkeskap med nedfelt skyllekar i rusfritt stål. Rommet har naturlig ventilering via lufteluke integrert i vinduet. Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i tilknytning til dusj hjørnet uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill, overflate søk inne i dusj hjørne også foretatt uten å påvise noe fukt i vegg, noe fukt under golvbelegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer. Det er installert oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn, microovn og kjølfrysenskap. Det er våtromsplater på vegg over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rommet har fliser av eik som er montert på plast underlag, ukjent gulv under disse. På vegger er det fliser og i himlingen er det malt panel. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe plastrør. Deler av anlegget ser ut for å kan være fra opprinnelig byggeår. Avløpsanlegget er utført med plastrør på tilbygd etasje, soilør på opprinnelig del av boligen, synlig i krypekjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon på 1 og 2 etasjen, aggregat er plassert på kaldloftet og var ute av drift på befaringsdagen. Anlegget ble installert da boligen ble påbygd en ny etasje. Luft/luft varmepumpe med 2 stk inne deler. Inneledd er plassert på spisestue og i trimrom i kjeller. Det er ikke oppgitt alder på anlegget, men det forutsettes å være såpass gammelt at mer enn halvparten av forventet levetid er brukt. Varmtvannsbereider er plassert i bod i kjeller, 200 liter, ukjent alder, men relativt ny. Tilkoblet med bryter og avløp fra sikkerhetsventil. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilvarsler/bryter. 50A hovedsikring, anlegget har 16 underkurser hvorav 1 stk 32A for elbil lader, 1 stk 20A, 6 stk 16A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser. Kurs nr 18 og 19 er ikke oppført med størrelse/ampere på kursoversikten. Lampe under overskap på kjøkken er slitt, den ene lampen har løst fra kabinettet. Det er montert røykvarslere og slukke utstyr i boligen. På 1 etasjen er det 2 stk røykvarslere som er tilknyttet alarm selskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell ut fra det som er synlig i krypekjeller. Det er utført arbeider med fuktsikring inne i krypekjeller, det er ikke kjent om det er lagt noe drenering i forbindelse med dette. Det er ikke synlig vorteplast eller annen form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren. Det finnes ikke noen opplysninger om at drenering er byttet eller etablert.

Grunnmuren er ut fra det som er synlig i krypekjeller oppført med murt betongstein, utvendig er muren forblendet med granitt. Støttemur mot gate er oppført med stablet granitt stein. Eiendommen ligger i terreng som skråer mot sørøst. Vann og avløpsanlegg utvendig er opplyst byttet i 2000 med ferdigattest. Røranlegg av plast som er tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette gjelder begge etasjer.

På 2 etasjen er det inntegnet en garderobe på det store soverommet, denne er ikke bygd, søknads pliktig endring da dette utgjør bruksendring av arealer fra sekundær til primær arealer.

På 1 etasjen har kjøkken og soverom byttet plass, ikke søknads pliktig.

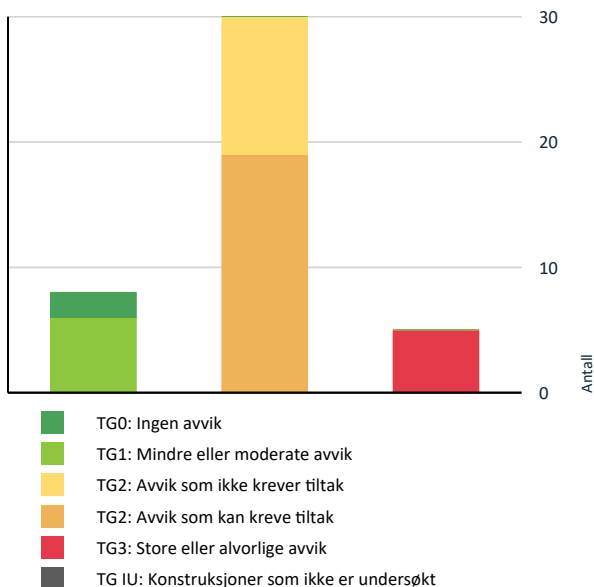
1 Etasje. Garderobe benyttes sammen med vindfang og rom uten benevnelse til hall med trapp, kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring av rom uten benevnelse.

Vindu i hall med trapp på vegg mot nordvest er ikke med på tegningene og vinduer og dør i kjeller er ikke med på tegninger, dette er søknads pliktige endringer da dette endrer fasaden.

Det må påregnes noe kostnader for å få byggesaken i orden og tegninger i henhold til dagens bruk.

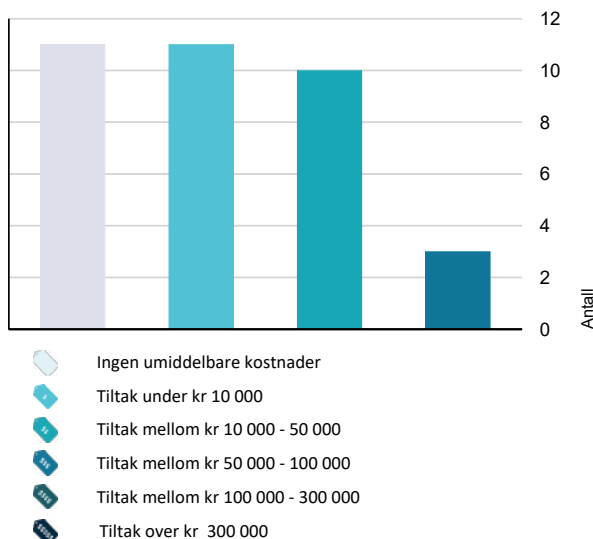
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1954

Kommentar

Tegninger er fra 1954.

Standard

Boligen er påbygd en ny etasje og modernisert i 2002 og har en normal standard for byggeårene. Ferdigattest for tilbygget er utstedt 30.4.2003.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Det er malt utvendig, montert lader for elbil og byttet noe bordkledning i årene 2019 til dags dato.
2002	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med ny 2 etasje og takkonstruksjon, trolig ble bordkledningen på hele huset montert ny i forbindelse med dette og alle vinduer byttet da.
2000	Modernisering	Utvendig avløpsanlegg og vanninntak byttet og tilkoblet kommunalt anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra altan og fra bakkenivå. Undertak er utført med Tyvek vindsperre. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket med papptekking er mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Det mangler en stein i kilrenne på sørøst side,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose og manglende stein må erstattes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler en stein

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Pipe har heldekkende beslag over tak.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere, det er i følge byggedatablad 525.931 punkt 24 krav til snøfangere på dette taket på grunn av type tekking og takvinkel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Rør for takvann må tilkobles rør i grunn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rør for takvann ikke tilfredsstillende tilkoblet rør i grunn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning. Det er ukjent vedrørende isolasjon i 1 etasjen utover det som er synlig fra bunn av veggen, 2 etasjen er oppført med isolert bindingsverk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lufting bak bordkledningen på sørøst og nordøst side av boligen, isolasjon ligger direkte bak kledningen.

Det er ikke lagt vindsperre i bunn på isolasjonen, noe som medfører at effekten av isolasjon reduseres.

Det ser ut for å være plast på utside av isolasjon på enkelte steder, feil oppbygging som kan medføre skader.

Det er ikke montert musesperre på samme vegger.

På sørvest side er det en liten luftespalte bak kledningen, men denne er delvis tettet av vindsperren og medfører at luftingen er dårlig.

Dårlig luftsirkulasjon gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen bak kledningen og musesperre må monteres der dette mangler.

Vindtetting av isolasjon og ytterligere undersøkelse av utførelsen anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Isolasjon uten vindsperre.



Plast på utside av isolering.



Lufting delvis sperret av vindsperre.



Kledning ned til terrasse

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er bygd ny i 2002 og er utført med sperrer opplagt på limtre bærekonstruksjoner og noe prefabrikkerte takstoler.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget en helt vindtett løsning i forbindelse med kilrenne på østside av boligen, det blåser inn støv og sand der. Ikke tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes ytterligere hvordan løsningen i kilrenne er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke laget en helt vindtett løsning i forbindelse med kilrenne på østside av boligen.

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmen på hele boligen med unntak av vinduer i kjeller der det er 3 lags glass. Alle vinduer er fra 2002 med unntak av vinduer i kjeller som er fra 2013.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett enkelte steder, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag over vinduer er kun montert inn bak bordkledningen, ikke helt inn på vegg slik at det kommer luft inn bak kledningen over vinduet.

Avvik medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke kan renne ut over vinduet og lufting bak kledningen er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og løsningen over vinduer bør endres slik at det blir lufting der og at vann kan renne ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Omramming



Beslag over vindu

TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert i 2002.

Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glass, montert i 2002.

Kjellerdør har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Beslag over balkongdør er kun montert inn bak bordkledningen, ikke helt inn på vegg slik at det kommer luft inn bak kledningen over vinduet.

Avvik medfører at vann som kommer inn bak kledningen ikke kan renne ut over vinduet og lufting bak kledningen er ikke tilfredsstillende.

Dørbladet er noe påvirket av fukt, men ikke slik at det krever strakstiltak.

Ytterdør og kjellerdør tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Beslag løsningen over balkongdør bør endres slik at det blir lufting der og at vann kan renne ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkongdør er noe skadet av fukt.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong på sørøst side av boligen, impregnert beiset gulv og malt rekkverk, ukjent type tetteskikt, oppført i 2002. Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset, varierende alder. Terrasse utført med steinbelegg, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Alder på tetteskikt på balkong har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, økt risiko for lekkasje med alder. Rekkverk på balkong er under 90 cm som var kravet da denne etasjen ble oppført. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav (2cm med liggende kledning som her), godkjent åpning da etasjen ble oppført. Rekkverk på terrasser er for lave i forhold til dagens krav som er 1 meter og åpninger er for store, usikkert når konstruksjonen er oppført. Avvikene medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstanden på tetteskiktet bør undersøkes jevnlig for å hindre at det oppstår lekkasjer som kan skade underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyde rekkverk balkong ca 88,5 cm.



Balkong, åpning 2,7 cm.



Høyde rekkverk på terrasse 82 cm



Terrasse, åpninger ca 5 cm.

1 TG 2 Utvendige trapper

Trapp fra gate er utført med steinbelegg. Trapper for øvrig er utført med impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndlist på trappene, medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

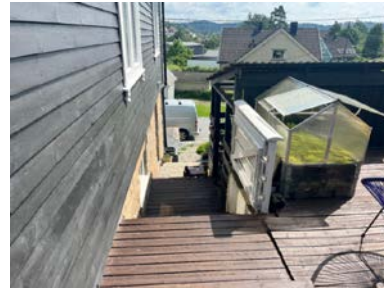
Det var ikke krav om håndlist da boligen ble oppført, men av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mangler håndlist



Mangler håndlist

INNVENDIG

TG 2 Overflater

2 etasje. Det er furugulv i alle rom, på vegger er det tapet og i himlinger er det malte plater og noe tapet.

1 etasje. Det er parkett på gulv i alle rom unntatt hall med trapp der det er fliser på underlag med varmekabler og kontor der det er laminat.

På vegger er det malt tapet, tapet og malt brystningspanel. I himlinger er det benyttet malte plater.

Det meste av overflater er fra ombyggingsåret 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt har normale bruksmerker og slitasje.

Det er enkelte fliser med bom/hulrom i hall med trapp og det er noen fliser som er sprukket, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at flisene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen er at fliser med hulrom lettere knekker ved belastning.

Konsekvens/tiltak

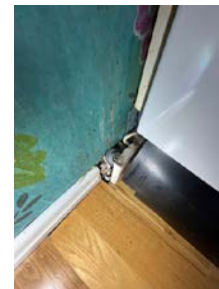
- Andre tiltak:

Det er noe behov for utbedringer, men ingen forhold som krever strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



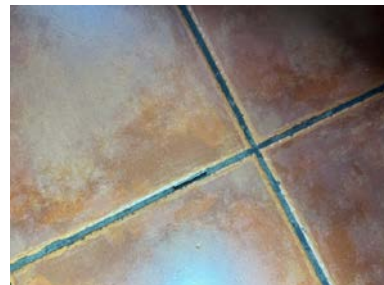
Sprekk i flis



Gulvlist dekker ikke inn på parkett, uferdig løsning



Åpning bak gulvlist



Løse fuger.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 etasje.

Planavvik på gulv i gang utgjør 20mm målt i hele rommet.

Planavvik på det store soverommet utgjør 24mm målt i hele rommet.

1 etasje.

Planavvik i spisestue utgjør 50mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue inntil spisestuen utgjør 45mm målt i hele rommet.

Planavvik i hall med trapp utgjør 30mm målt i hele rommet.

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.

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på. Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderober.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema utført radonmålinger med verdier under tiltaksgrense, men det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Det er ikke radonsperre i boligen.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³.

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, vedovn er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Manglende plate under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Pipe er innkledd på 1 side på 1 og 2 etasjen, slike piper som denne skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pipe må enten gjøres synlig på alle 4 sider, eller det må utføres en rehabilitering med nytt røykrør i pipen.

Anbefaler dette som løsning på grunn av alder på pipen.

Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i ildfast stein i ovn.



Sotluke



Innkledt pipe på 1 etasjen



Innkledt pipe på 2 etasjen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble tatt hull i vegg i hjørne bak dusj, ingen tegn til fuktskader der. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill.

TG 2 Kryp kjeller

Det er krypekjeller med tilgang via luke i vegg fra bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert en avfukter i arealet, dette ser ut for å fungere godt. Fuktnivå målt under etasjeskillet viser nivå litt over 15 vektprosent, ihht NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påse at avfukter fungerer, anbefaler jevnlig kontroll av arealet og avfukter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Avfukter



Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte overflater og malt rekkverk.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndlist på vegg, dette medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Gjelder kun trapp til 2 etasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler håndlist, krav da ny etasje ble oppført.



Mangler håndlist, ikke krav da boligen ble oppført.

Innvendige dører

Innvendige dører har malte fyllings dørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normale bruksmerker og slitasje på dører og karmer, enkelte av de eldre dørene har behov for tiltak med justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe behov for vedlikehold og justering på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble bygd i 2002 da etasjen ble oppført. Gjeldende forskrift er 1997. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene med rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Himling er utført med fabrikkmalte Huntonit plater, platene er ikke malt med våtromsmaling, dette kan medføre svelling og skader på platene når de utsettes for vannsprut.

Det er ikke fuget i underkant på veggplatene, dette medfører økt risiko for fuktsvelling på veggplater.

Konsekvens/tiltak

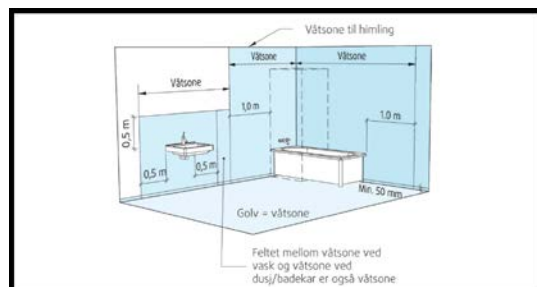
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflatebehandling av himling og vindus foringer og listverk med våtromsmaling samt fuging i underkant på veggplater må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtsone og himling uten våtroms behandling.



Omfang våtsone



Ikke fuget i nedkant på veggplater i våtsone.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluker, kun lokalt inntil slukene. Ca 6mm i dusjnise og 4 mm til sluk under badekaret.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er sprekker i elastisk fuge under badekaret.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er ikke mulig å vurdere, det er montert en terskel list som skjuler eventuell vanntett oppkant under døren.

Det er lite fall til sluker på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall i dusjnisen, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj og det er litt lokalt fall ved sluk under badekaret.

Det er stedvis motfall til sluker i rommet, gjelder gulv ved toalettet.

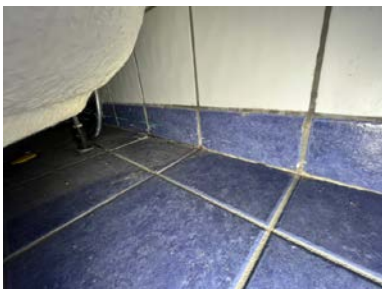
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av at det er motfall til sluk på deler av rommet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnad for fugging er medtatt.

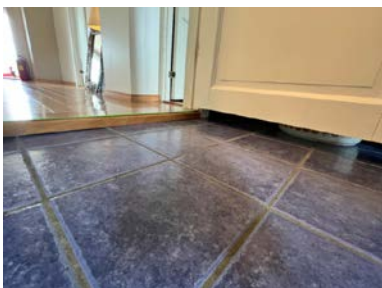
Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i elastisk fuge under badekar.



Sprekk i elastisk fuge under badekar og løs vertikal fuge.



Det er ikke mulig å se om det er laget vanntett oppkant under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt utført med smøremembran, slukmansjett synlig under klemring i sluket.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

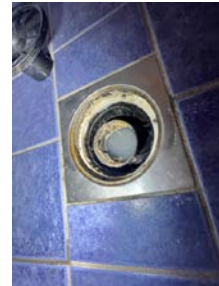
Rommet må påregnes renoveret på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk i dusj

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbygge stein og glassdør. 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Badekar med massasje funksjon og gulvmontert toalett.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

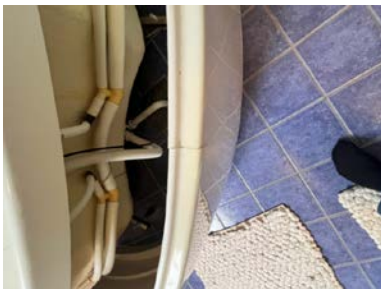
Det er en sprekk i frontpanelet til badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik har kun kosmetisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i frontpanelet på badekaret.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt med pigger i svill, 11 vektprosent som defineres som tørt.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom i kjeller, trolig etablert da boligen ble oppført, men rommet er overflate oppusset med belegg på gulv og baderomsplater på vegg i dusj hjørne. Det er ikke kjent når dette er utført.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er generelt malt panel på vegger, men i dusj hjørnet er det baderomsplater med flisdekor. I himlingen er det malt panel fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Dør er plassert i det som defineres som våtzone og er laget av materialer som kan påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

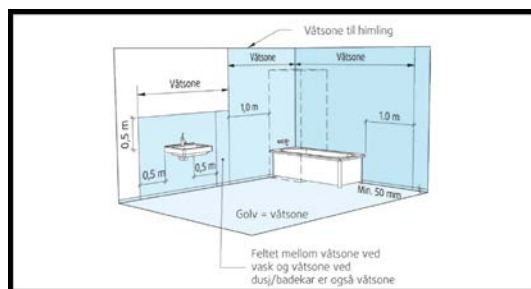
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overflatebehandling med våtromsmaling må utføres på vindu inkludert foringer og listverk samt døren inkludert listverk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu og dør i våtzone.



Omfang våtzone.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet med oppbrett på vegger. Fall til sluk på hele gulvet som utgjør ca 25mm, tilsvarer ca 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegget har stedvis løsnet noe fra underlaget, trolig er det fukt fra underside som er årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak, men en bør være oppmerksom på at fukt fra underside kan medføre mugg/sopp dannelse, rommet må påregnes renoverert på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løst belegg i dusj hjørnet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg med oppbrett på vegg som tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsone.

Belegg under benkeskapet er ikke kontrollert da skapet ikke kan flyttes.

Det er benyttet panel på vegger i deler av det som defineres som våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggoverflater av panel som er i våtsone må erstattes med egnede materialer for dette formålet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel på vegg i våtsone.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, opplegg for vaskemaskin og benkeskap med nedfelt skyllekar i rusfritt stål.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering via luftluke integrert i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering medfører at rommet får en nødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

For å lukke avviket må det monteres mekanisk avtrekk og etableres tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll i tilknytning til dusj hjørnet uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 10,6 vektprosent med pigger i svill, overflate søk inne i dusj hjørne også foretatt uten å påvise noe fukt i vegg, noe fukt under golvbelegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er utslag på fukt under golvbelegget både inne i dusjsonen men også utenfor denne. Trolig fukt fra underside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes behov for tiltak på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, heltre benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer. Det er installert oppvaskmaskin, induksjon koketopp, stekeovn, microovn og kjøll/fryseskap. Det er våtromsplater på vegg over benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på enkelte skapfronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket, Reparasjon av fuktskader eller bytte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvelling på skapdør.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet har fliser av eik som er montert på plast underlag, ukjent gulv under disse. På vegger er det fliser og i himlingen er det malt panel. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Dør til rommet har anslags terskel, dette begrenser tilluften til rommet og reduserer effekten på avtrekket.

Gulv under trefliser er trolig ikke vanntett, en lekkasje fra installasjoner vil kunne medføre vannskader på andre rom i boligen også.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Rommet bør oppgraderes med vanntett gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Anslags terkel



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe plastrør. Deler av anlegget ser ut for å kan være fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

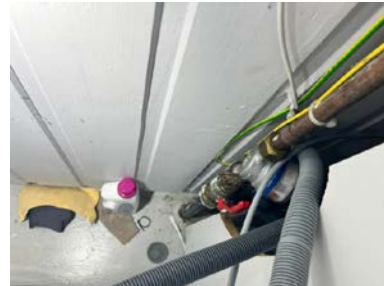
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Irr på rør



Stoppekran og vannmåler



Plastrør

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør på tilbygd etasje, soillrør på opprinnelig del av boligen, synlig i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Soillrør (jernrør) har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Påse at det blir laget lufting og stakepunkt på anlegget når de eldre rørene byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Soillrør og jernsluk fra toalettrom.



Soillrør som går ned under gulv i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon på 1 og 2 etasjen, aggregat er plassert på kaldloftet og var ute av drift på befaringsdagen. Anlegget ble installert da boligen ble påbygd en ny etasje.

Årstall: 2002

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget var ikke i drift på befaringsdagen på grunn av en defekt del på anleggets styring. Inntak og avkast kanaler er ikke isolert, uisolerte kanaler kan medføre at det oppstår kondensvann. Gjennomføring i vegg er ikke fagmessig utført, det er ikke vindsperre/mansjett rundt kanalene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny del er bestilt og blir montert slik at anlegget kan settes i drift før salg. Aggregatet bør rengjøres før det igangsettes. Det bør gjøres tiltak med tetting rundt kanal gjennomføringer i veggen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Uisolerte inntak og avkast kanaler.



Behov for rengjøring.

Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med 2 stk innedeler. Inndel er plassert på spisesue og i trimrom i kjeller. Det er ikke oppgitt alder på anlegget, men det forutsettes å være såpass gammelt at mer enn halvparten av forventet levetid er brukt.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år. Det er ikke opplyst at det er utført regelmessige servicer på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler service på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller, 200 liter, ukjent alder, men relativt ny. Tilkoblet med bryter og avløp fra sikkerhetsventil.

Tilstandsrapport

TG 2 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 sammenliknes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilvarsler/bryter. 50A hovedsikring, anlegget har 16 underkurser hvorav 1 stk 32A for elbil lader, 1 stk 20A, 6 stk 16A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser. Kurs nr 18 og 19 er ikke oppført med størrelse/ampere på kursoversikten.

Lampe under overskap på kjøkken er slitt, den ene lampen har løsnet fra kabinettet.

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.

1954 Anlegget i opprinnelig del av boligen er trolig delvis fra byggeåret 1954, anlegget i 2 etasjen er fra 2002 da ny etasjen ble oppført.

Siste arbeider utført i 2019 med installasjon av el bil lader samt montert en stikkontakt og byttet termostat på bad/vaskerom i kjeller.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ja, etter at vi overtok i 2019. Ikke sikker på før dette, men i følge egenerklæringsskjemaet da vi kjøpte huset er også alt arbeid i forrige eierperiode utført av faglærte.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeider utført.

2015, med ny stikkontakt på bad.

2016, feilsøk på varmepumpe.

2018, utbedring av avvik etter kontroll av anlegget.

2019, feilsøk jordfeil i kjeller og montering av elbil lader.

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 24.4.2018 det ble ikke registrert feil på anlegget da.

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 varmtvannsbereider, 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?

Nei

Tilstandsrapport

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 Det er ingen åpenbare feil på anlegget utover ufullstendig kursoversikt, på grunn av anleggets alder, ufullstendig kursoversikt og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lampe på kjøkken

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr i boligen. På 1 etasjen er det 2 stk røykvarslere som er tilknyttet alarm selskap.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeapparater er for gamle og må byttes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det må monteres røykvarslere på alle etasjer.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell ut fra det som er synlig i krypekjeller.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er utført arbeider med fuktsikring inne i krypekjeller, det er ikke kjent om det er lagt noe drenering i forbindelse med dette.

Det er ikke synlig vorteplast eller annen form for utvendig fuktsikring langs grunnmuren. Det finnes ikke noen opplysninger om at drenering er byttet eller etablert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ikke mulig å fastslå om det er lagt drenering og utvendig fuksikring på grunnmuren, fuksikringen er i så fall avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig fuksikring i krypekjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ut fra det som er synlig i krypekjeller oppført med murt betongstein, utvendig er muren forblendet med granitt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker i fuger på granitt muren på sørøst side, sprekken kommer av setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuger må utbedres slik at vann ikke kan drive inn, kostnad fro dette medtatt.

Det bør følges med på om setningen fortsetter eller stopper, vil være godt synlig da nye sprekker vil oppstå om dette ikke er stabilt nå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i fuger



Sprekker i fuger



Sprekker i fuger



Sprekker i fuger

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur mot gate er oppført med stablet granitt stein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Etter dagens krav skal nivåforskjeller på over 0,5 meter sikres med rekkverk.

Da boligen ble påbygd med ny etasje var det teknisk forskrift fra 1997 som var gjeldende og i denne kreves det også sikring av muren, men ikke i form av 0,9 meters høyt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

På grunn av risiko for fallskader må det gjøres tiltak for å sikre toppen av muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sørøst.

Vurdering av avvik:

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

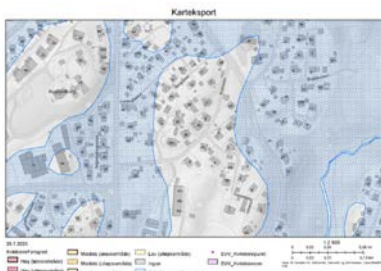
Terreng på nordside av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire, et ras vil derfor kunne påvirke eiendommen ved at infrastruktur blir skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg utvendig er opplyst byttet i 2000 med ferdigattest. Rørlegg av plast som er tilkoblet kommunalt anlegg.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Stoppekran

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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

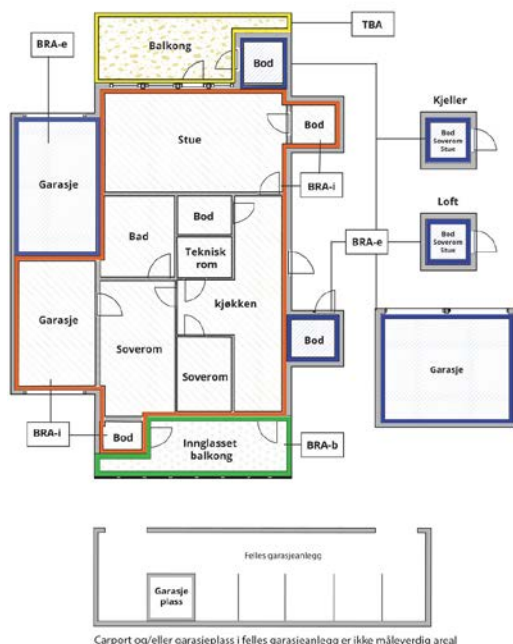
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	85			85	9	5	90
1 Etasje	91			91	38		91
Kjeller	48			48			48
Krypkjeller							
SUM	224				47	5	229
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Gang, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Stue 2, Kontor		
Kjeller	Bad/vaskerom, Trimrom, Trapperom, Bod, Bod 2		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Etasjehøyde på 2 etasjen er ca 2,4 meter.

Etasjehøyde på 1 etasjen varierer fra 2,42 til 2,47meter.

Etasjehøyde i kjeller varierer fra 1,96 til 2,22 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette gjelder begge etasjer.

På 2 etasjen er det inntegnet en garderobe på det store soverommet, denne er ikke bygd, søknads pliktig endring da dette utgjør bruksendring av arealer fra sekundær til primær arealer.

På 1 etasjen har kjøkken og soverom byttet plass, Ikke søknads pliktig.

1 Etasje. Garderobe benyttes sammen med vindfang og rom uten benevnelse til hall med trapp, kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring av rom uten benevnelse.

Vindu i hall med trapp på vegg mot nordvest er ikke med på tegningene og vinduer og dør i kjeller er ikke med på tegninger, dette er søknads pliktige endringer da dette endrer fasaden.

Det må påregnes noe kostnader for å få byggesaken i orden og tegninger i henhold ti dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Anne-Marthe Grislingås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	283		0	419.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kullveien 5

Hjemmelshaver

Grislingås Anne-Marthe, Patten Robert Francis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med kort vei til både Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole. På Brødløs er det flere dagligvareforretninger. Gangavstand til sentrum.
Utsikt til festningen og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, parkering langs gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn BA 30.

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med noe plenarealer og beplantning, steinbelegg på gangvei og en uteplass og det er bygd diverse terrassearealer av impregnerte materialer.

Tomt ned mot gate er avgrenset med en natur steinmur med integrert trapp.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 927 200	2025	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 195 539	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Elvia	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Ferdigattest tilbygg	30.04.2003		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest vann og avløp	13.12.2000		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	30.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger 1954	19.06.1954		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger 2001	12.02.2002		Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
NVE	29.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	30.06.2025	Siste tilsyn utført 28.9.221 Siste feiing utført 23.3.2022 Ingen anmerkninger da.	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL4927>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250121	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robert Francis Patten	Anne-Marthe Grislingås
Gateadresse	
Kullveien 5	
Poststed	Postnr
HALDEN	1782
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1101250121

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget på andre etasje ca 2003

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge forrige eiers egenerklæringsskjema er det utført radonmåling i 2018, og det har aldri oversteget anbefalte verdier.

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

60

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250121

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Patten	62913883929017d628f04f 5171a46edd9035282b	01.09.2025 11:28:13 UTC	Signer authenticated by One time code

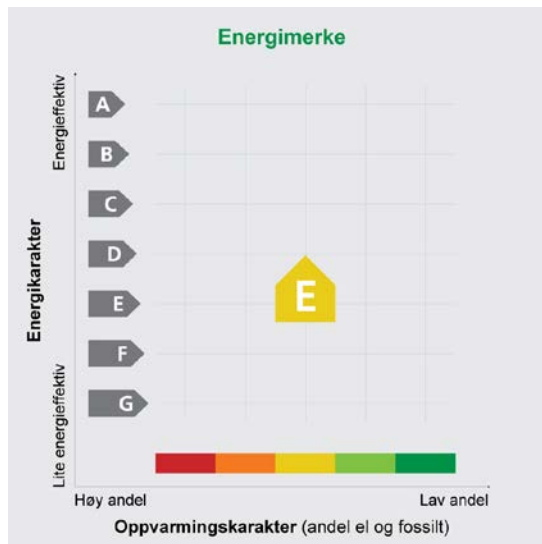
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marthe Grislingås	774fa34dc75bf6afcd40aa 01f9910a1070e6a823	01.09.2025 11:26:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250121

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

Adresse	Kullveien 5
Postnr	1782
Sted	HALDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	141
Bnr.	283
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	145038057
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-937471
Dato	08.10.2018

Innmeldt av Inger Skjærholt



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

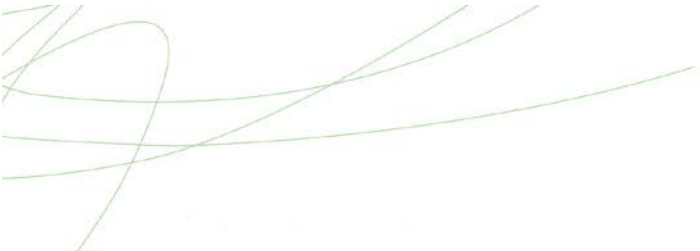
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletsamin

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1952

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 243

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

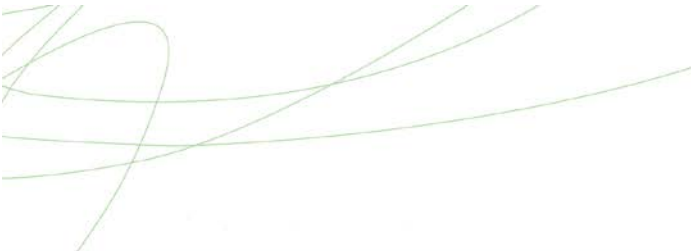
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kullveien 5
Postnr/Sted: 1782 HALDEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.10.2018 16:42:11
Energimerkenummer: A2018-937471
Ansvarlig for energiattesten: Inger Skjærholt
Energimerking er utført av: Inger Skjærholt

Gnr: 141
Bnr: 283
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 145038057

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 9: Isolere loftsluke

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér inne Temperaturen

Ha en moderat inne temperatur, 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Kullveien 5 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kullveien 2 min
Linje 32, 35, 633, 634 0.1 km

Halden stasjon 22 min
Linje RE20 1.9 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 10 min
389 elever, 18 klasser 0.8 km

Låby skole (1-7 kl.) 13 min
254 elever, 13 klasser 1.1 km

Os skole (1-7 kl.) 15 min
252 elever, 15 klasser 1.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min
396 elever, 16 klasser 0.9 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min
338 elever, 15 klasser 1.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 19 min
1200 elever, 61 klasser 1.7 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
400 elever 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro 8 min

Hjortsberghallen 13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

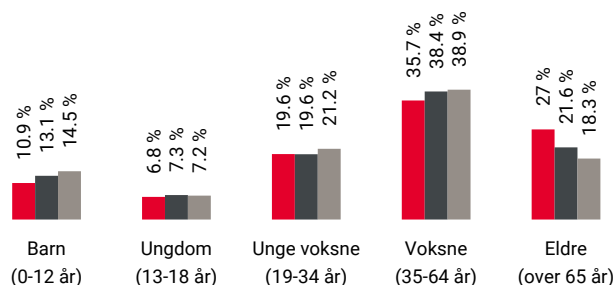
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstadlund/Brødløs	1 152	640
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alfheim barnehage (0-5 år) 4 min
35 barn 0.4 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 10 min
51 barn 0.9 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 11 min
74 barn 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Braveien 9 min
Post i butikk, PostNord 0.7 km

Kiwi Brødløs 9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



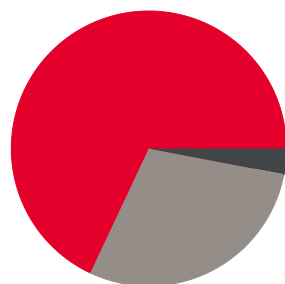
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

	Strupe ungdomsskole Aktivitetshall, fotball, tennis	10 min	0.8 km
	Hjortsberg skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.9 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	8 min	
	SKY Fitness Halden	17 min	

Boligmasse



■ 68% enebolig
■ 3% blokk
■ 29% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,
kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

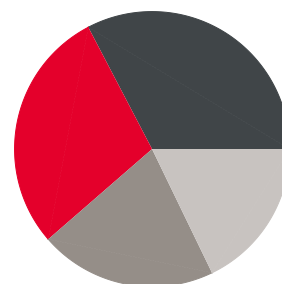
20 min



Apotek 1 Brødløs Halden

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



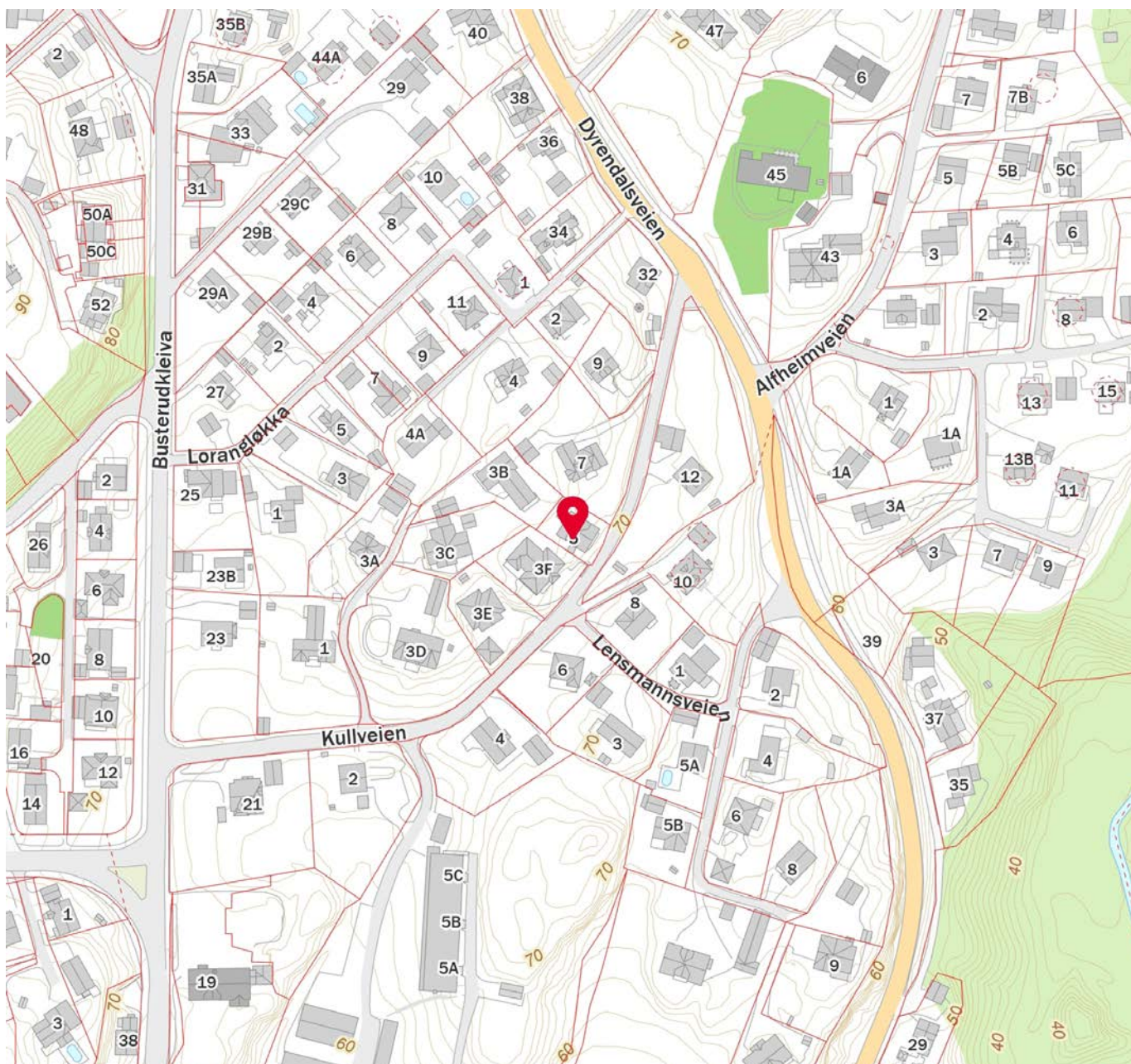
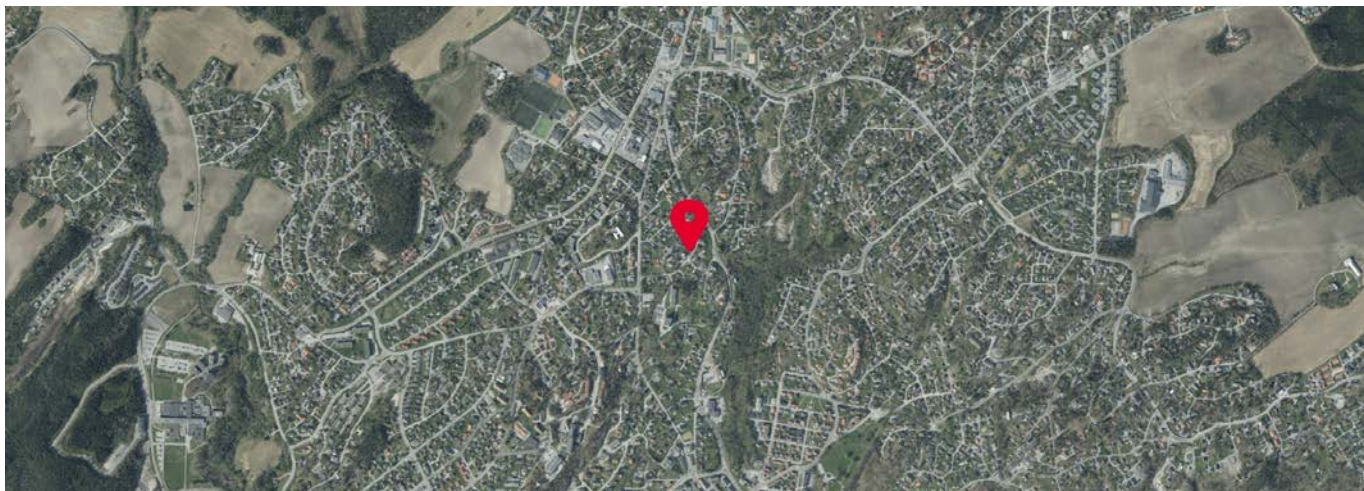
0%

47%

■ Båstadlund/Brødløs
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 30. juni 2025 13:48
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Kullveien 5 (gjelder saksnummer 5474848)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Anne-Marthe Grislingås
Anleggsadresse: Kullveien 5, 1782 HALDEN
Målnummer: 7359992906372812

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24. april 2018
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

27. juni 2025 kl. 14:06 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 30.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kullveien 5, 1782 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 646,67 kr
Eiendomsskatt	8 991,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 340,34 kr
Sum	27 852,58 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	2927200 prom	3.00	1/1	0 %	8 782,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
A kto vann innev. år	15%	135 m3	26.84	1/1	0 %	3 623,53 kr
A kto avløp innev. år	15%	135 m3	43.72	1/1	0 %	5 902,60 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	29 165,35 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 30.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237854616

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145038057

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Kullveien 5, 1782 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.09.2021	Tilsyn	23.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237854616

BruksenhetId 237854639

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145038057

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse Kullveien 5, 1782 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237854639.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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
**Regulerings- og
byggesaksavdelingen**

Saksbeh.: Knut Rolf Nilsen
Tlf.: 69 17 47 01
Mobiltlf.:
Telefaks: 69 17 46 86
E-post: Knut.Rolf.Nilsen@Halden.kommune.no

Bygg & Tømrerservice Trond Arne Skogheim
Forstrøms vei 16
1778 HALDEN

Deres ref:

Vår ref:
01/03745-9

Arkivkode:
141/283

Dato:
30.04.2003

FERDIGATTEST

SAKSNR: 041-B/02
BYGGESTED/EIENDOM: Kullveien 5
GNR/BNR: 141/283
TILTAKSHAVER: Stein Helgar, Kullveien 5, 1782 Halden
ANSVARLIG SØKER: Bygg & Tømrerservice Trond Arne Skogheim
TILTAKETS/BYGGETS ART: Påbygg/bolig

Ansvarlig utførende og kontrollerende har i brev av 2/4-03 erklært at arbeidene er ferdig utført, og anmodet om ferdigattest for arbeidene.

Det er ikke påvist arbeider som strider mot tillatelsen eller bygningslov m/forskrifter.

I medhold av plan- og bygningslovens §99 gis det herved **ferdigattest** for arbeidet.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

Med hilsen
Regulerings- og byggesaksavdelingen

Knut Rolf Nilsen
Overingeniør

Kopi: Tiltakshaver



Halden Kommune
Tjenestegren kommunalteknikk
Svenskegt. 6
1776 Halden

Ferdigattest

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

Saksnr

00/05438

Løpenr

29295/00

Ansvarlig søker (navn og adresse)

F. Jørgensen A/S
Nils Ankersgate 4
1776 HALDEN

Tiltakshaver (navn og adresse)

Stein Helgar
Kullvn. 5
1782 HALDEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse:

Kullveien 5, 1782 HALDEN

Gnr

141

Bnr

283

Festenr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Tiltakets art

Omlegging av vann og avløp til separatsystem.

Vedtak fattet av:

Regulerings- og byggesaksavdelingen

Vedtak dato

13.12.00

Saksnr

285/00

Merknader

Septiktanken på eiendommen skal etter planen kortsluttes i løpet av 2001.

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. 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).

Underskrift

Sted

Halden

Dato

13. desember 2000

Stempel/underskrift

GODKJENT 13/12 -2000
Halden Kommune, Byggesaksseksjonen
Øystein Gælin
avdelingsingeniør

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett

Fuglevik & Sønner A/S, Sommero Gård, 1793 Tistedal	Funksjon	UTF.KUT 150.2 Grunn og terrengarbeider
	Funksjon	
	Funksjon	

Kopi sendt: Renseanlegget
Avgiftskontoret v/Berit Svanberg

* HALDEN

Kommunens stempel 00/5438

141/283

Gnr: 141	Bnr: 203	Fnr: 046
----------	----------	----------

Adresse: KULLVN. 5

Adresse: NIELS ANKERSGT. 4

Halden, ~~7~~ 1/12 2000

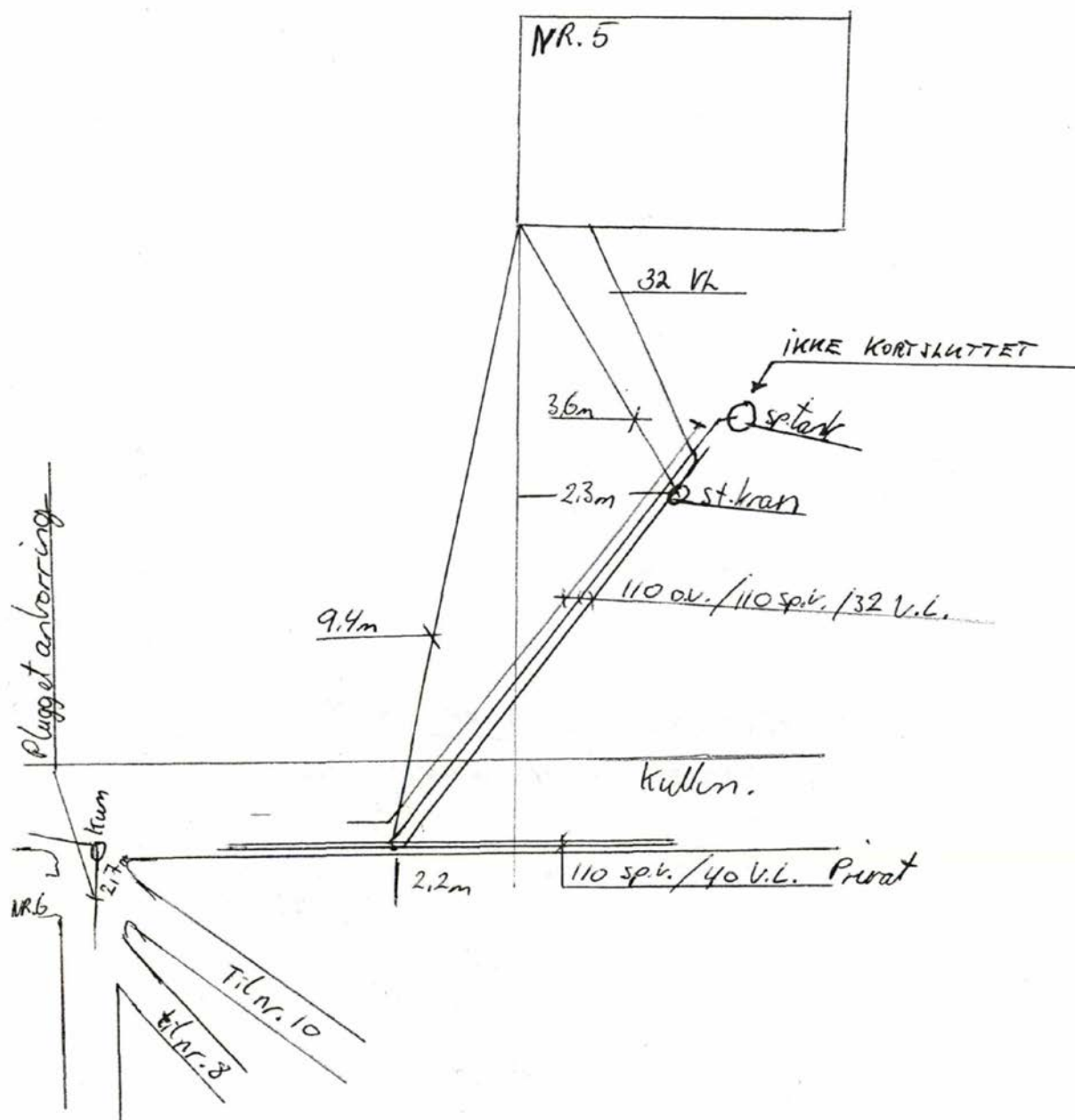
Stelm-Pasman

Signatur ansvarlig rørlegger

Skisse

JE BAKSIDEN

PJ. SEPTINTANK ER IKKE KORTSKUTTET
PGA GAMLE KOMM. LEDNINGER.





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 30.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kullveien 5, 1782 HALDEN								

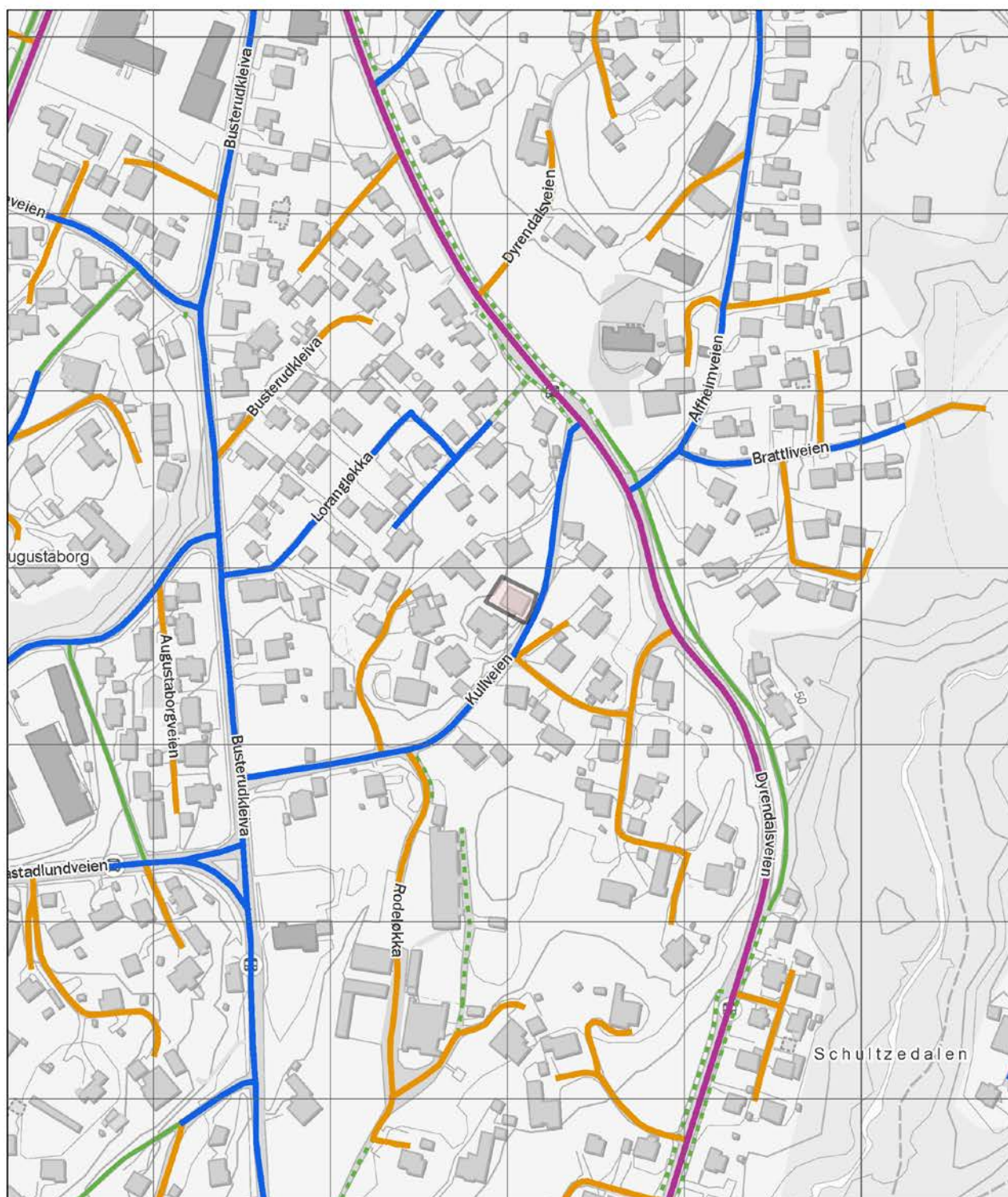
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
07134103	1148	31.12.2024	Stipulert forbruk	135

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 30.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	283	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kullveien 5, 1782 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	413 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Busterudkleiva (vernenivå 1)	
	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	
Delarealer	Delareal	419 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_1	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	
Delarealer	Delareal	419 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

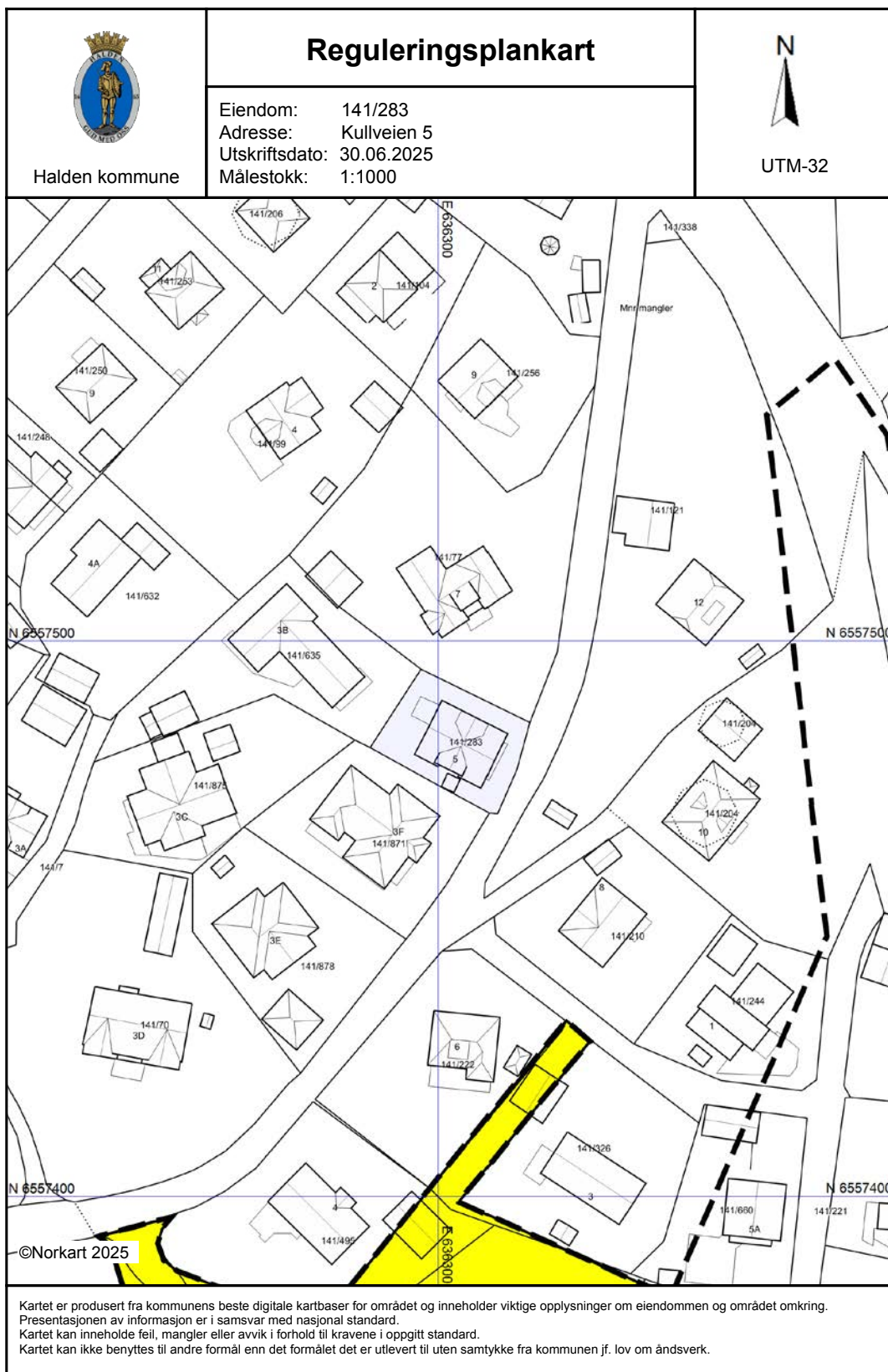
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Blokkbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 141, Bruksnr 283	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	204 Brødløs
Veiadresse:	Kullveien 5, gatenr 4020	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1782 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Heia	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.03.1948	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	419,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/141/283	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/141/283	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.02.2013	Avgiver	3101/141/70	-813,8
	Matrikkelført:	07.03.2013	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/141/283	0,0
			Berørt	3101/141/635	0,0
			Mottaker	3101/141/871	813,8
Annen forretningstype	Forretning:	28.02.2013	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.03.2013	Berørt	3101/141/7	0,0
			Berørt	3101/141/70	0,0
			Berørt	3101/141/283	0,0
			Berørt	3101/141/635	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.03.1948	Avgiver	3101/141/77	-415,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/141/283	415,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kullveien 5	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Bygningsnr:	145038057			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Påbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kullveien 5	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.02.2002
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:	01.08.2002
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	145038057 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02			100,0		100,0				

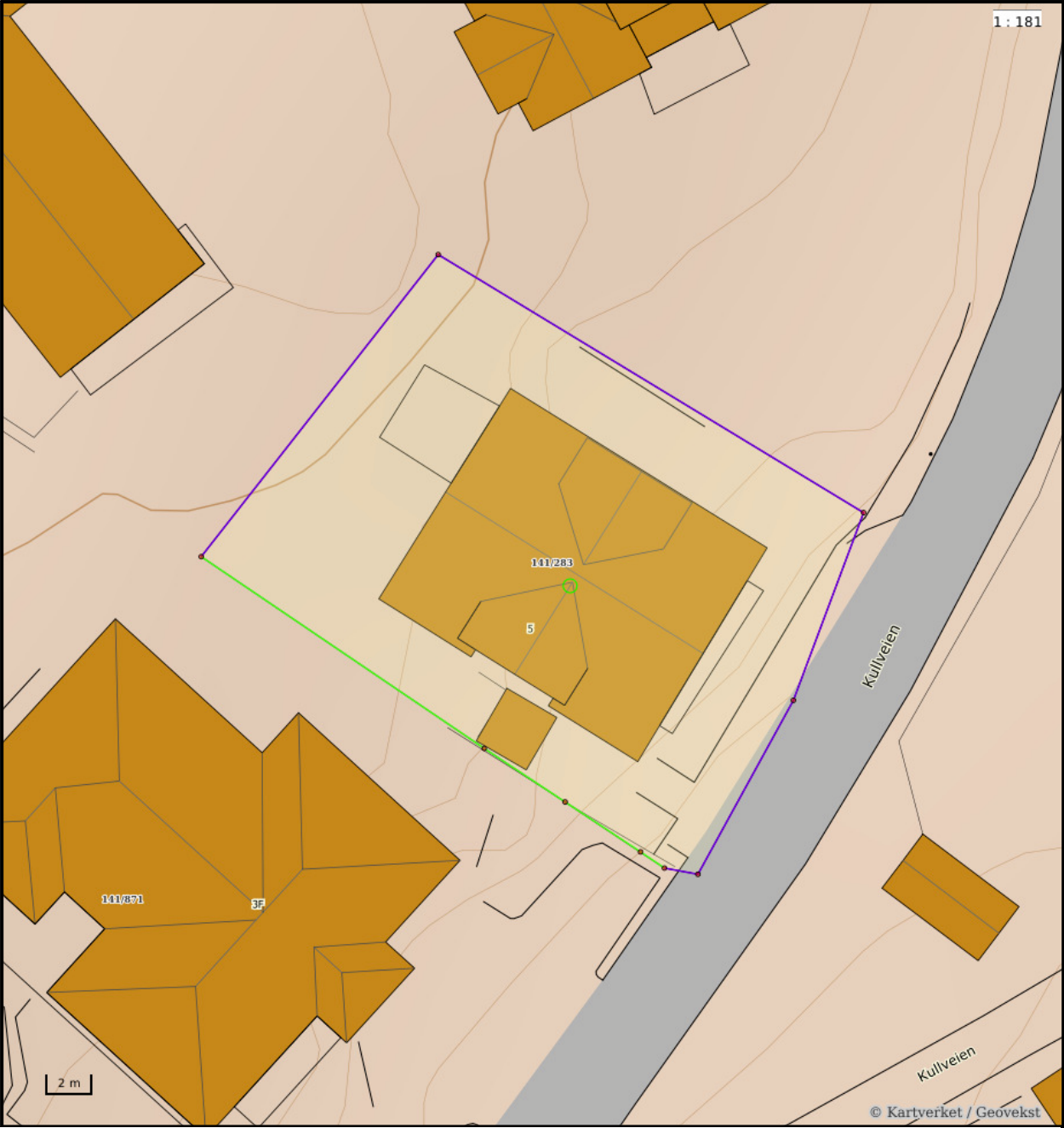
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Helgar Stein

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

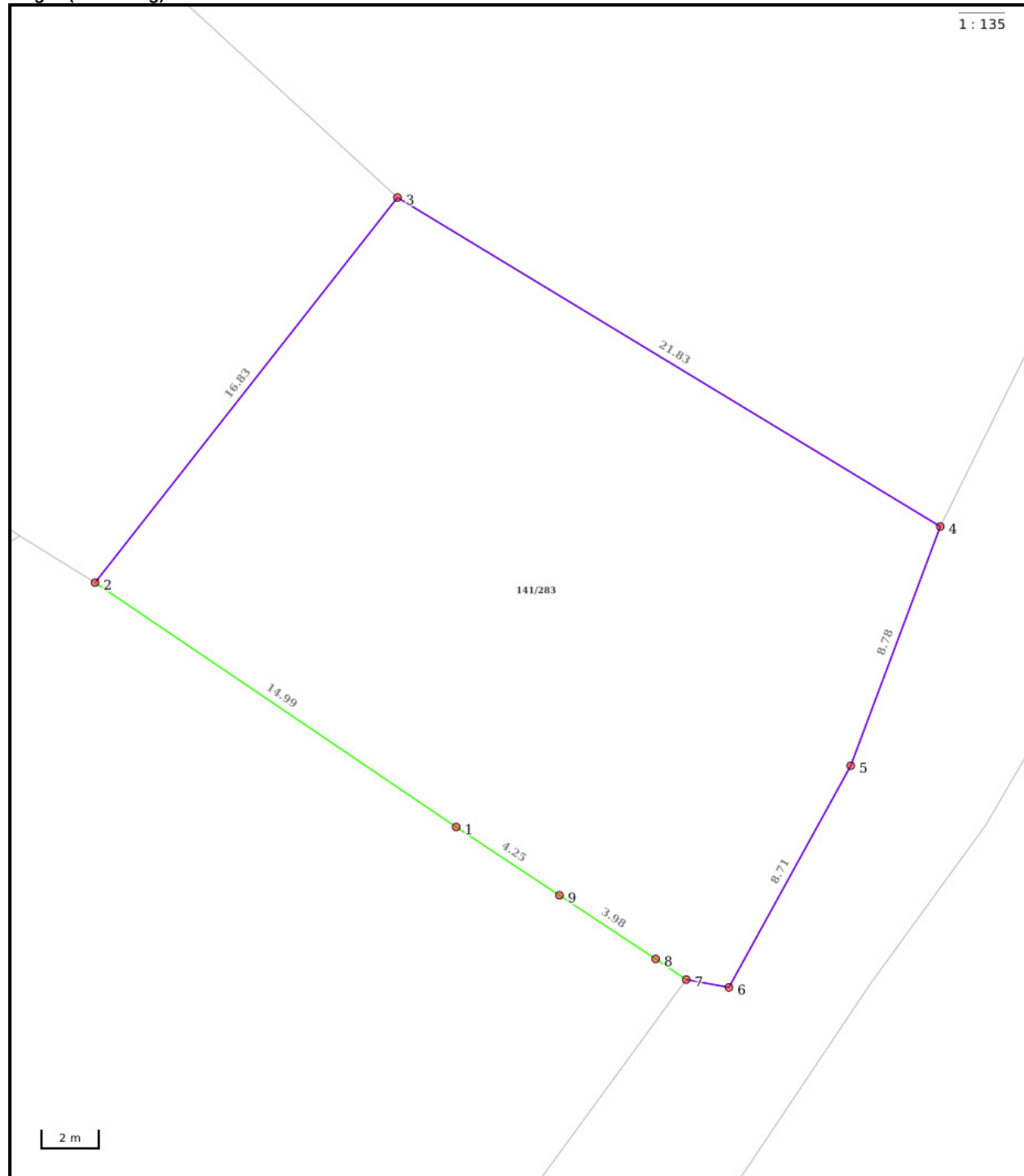
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 419,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 473,57	636 300,89	14,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
2	6 557 480,83	636 287,77	16,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 494,95	636 296,93	21,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 485,36	636 316,54	8,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 476,89	636 314,21	8,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 468,91	636 310,72	1,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 557 469,05	636 309,24	1,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 469,66	636 308,13	3,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
9	6 557 471,55	636 304,63	4,25m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe

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

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/141/283/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

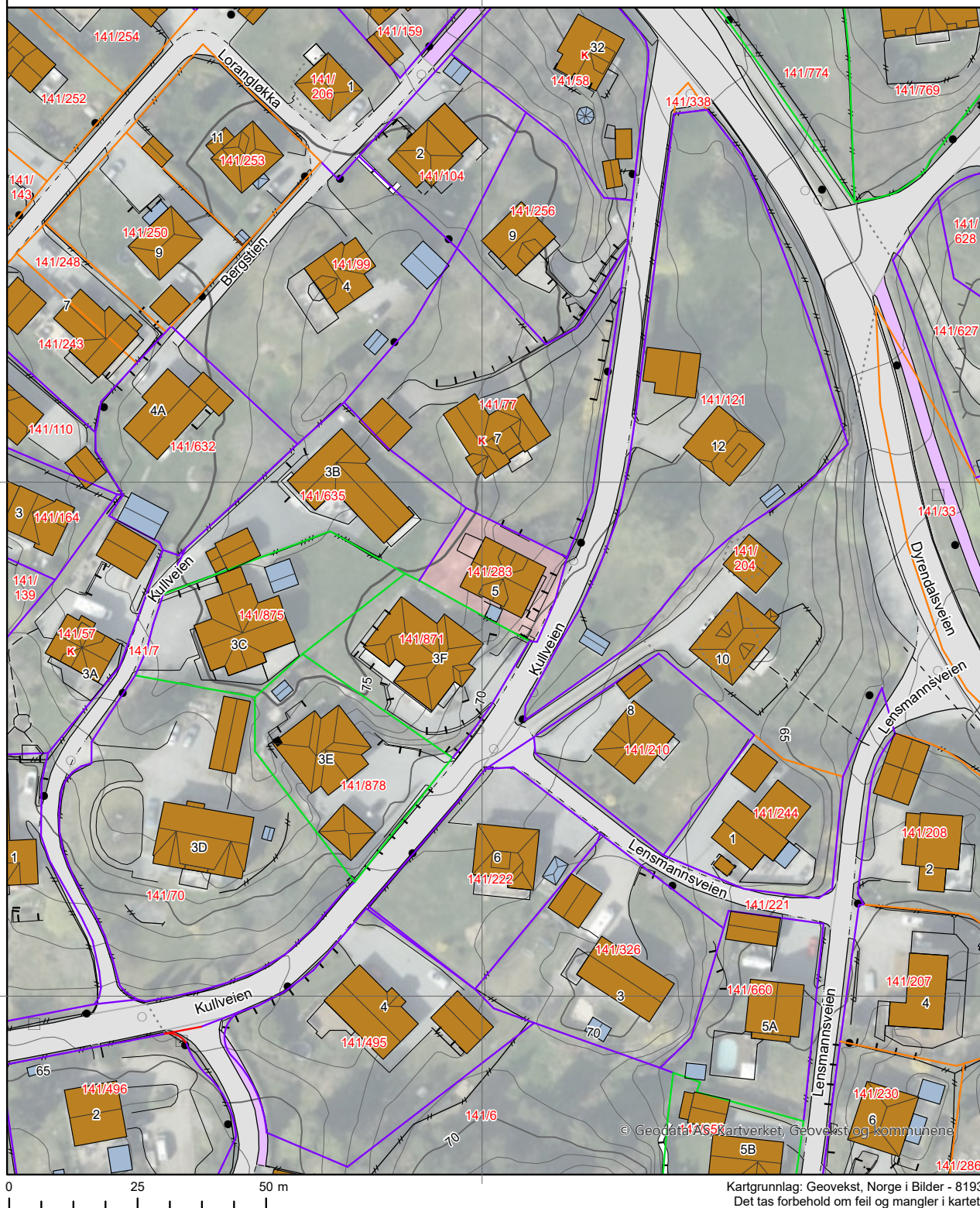
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 30.6.2025



Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/141/283/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

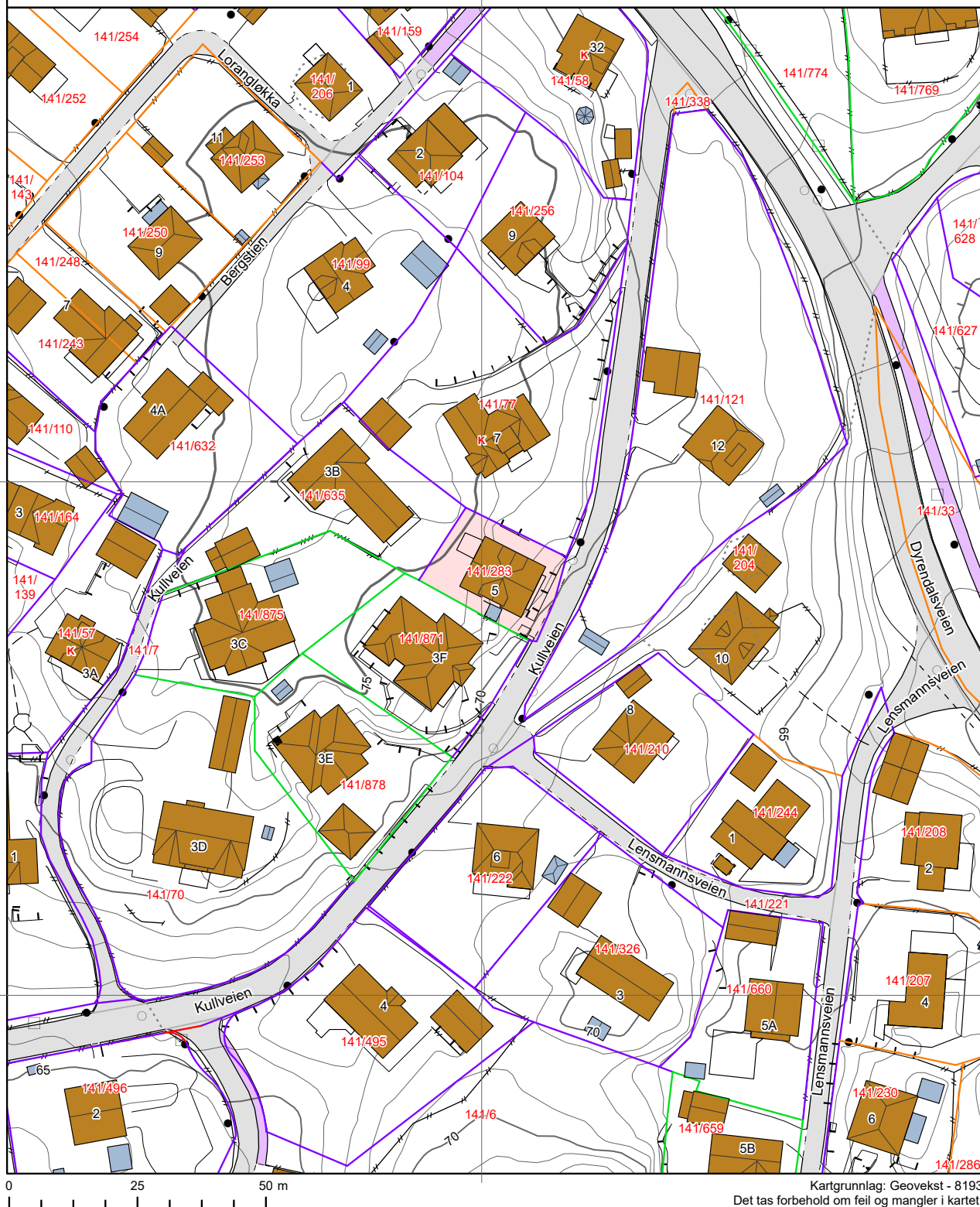
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 30.6.2025



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 3101-141/283, Kullveien 5, 1782 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.35 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurensset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	23.06.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	102.9 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.02 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

23.06.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nr. 1653 a.

På tryk hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
5-46.Dagbok nr. 583 1948-3/5
Idd og Marker Sorenskriverembets

Avskrift.

Godkjent til innhefting i panteboka.

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Småbruk og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.

Torsdag dag, den 29/4 1948 holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg
skylddelingsforretning over gårdeng.nr. 10 br.nr. 1 av skyld mark 106 i Idd herred
herred. Forretningen er forlangt av Fritz Bekkevald Liljasom har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

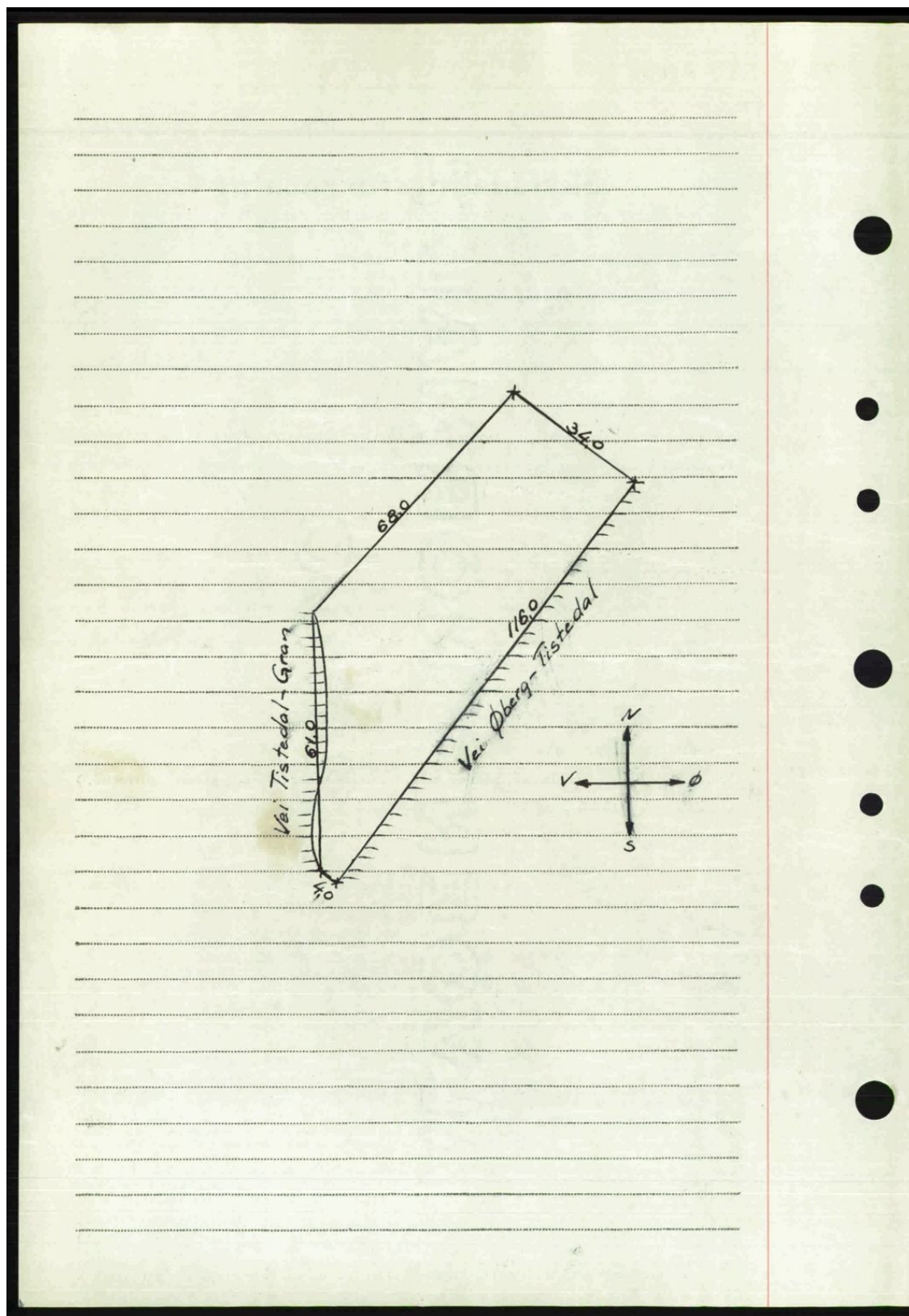
Auf Olsen Ole Solberg Karliif Olsen

Ved forretningen møtte:³⁾Auf Olsen Ole Solberg og Karliif Olsen
Fritz Bekkevald som grunneier, videre møtte
Einar Larsen eier av Solbagen, og Alf Holmen
eier av Solung, som begge grenser inn
til denne parsell. (Solung)

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr.

Auf Olsen

Over de m del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾Parsellens beggrader i en kryshaggen sten i del
med Solbagen gr. 10. - Br. 20 med eiern Tistedal - Flung.
går dreffer i nord østlig retning 34 m. til en kryshaggen
sten i del med Solung gr. 10. - Br. 12. Følger så Solungs
del i vestlig retning til gamle eiern Tistedal - Tran.
68 m. Følger så lufte denne vei i sydlig retning 61 m.
til en kryshaggen sten går så i syd østlig retning
til en kryshaggen sten 4 m. Følger så eiern
Flung - Tistedal i nord østlig retning 116 m.
til utgangspunktet.¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Bygges iie tomte.*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? *—*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *—*

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? *Bygge tomte.*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? *—*

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av *—*
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *en* fraskilte del ble bestemt til *0.15 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.91 are*

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Lilung*

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at *Olaf Olsen skal fungere som frimann*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Karl O Olsen Ole Solberg Olaf Olsen

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De *m* fraskilte del har fått gr.nr. *10* br.nr. *35*

gr. F.B.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Kullveien 5
1782 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre