

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 4 450 000,-

Omkostn.: Kr 130 390,-

Total ink omk.: Kr 4 580 390,-

Selger: Signe Myhren

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1985

BRA-i/BRA Total: 231/242 m²

Tomtstr.: 826.7 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 113

Oppdragsnr.: 1101230203

Innholdsrik villa i Sponvika med kort vei til badeplass!

Velkommen til denne koselige og meget innholdsrike familieboligen i Sponvika! Her er det mulighet for flere soverom om behovet melder seg - og med stort lekerom/tv-rom i kjelleren er det en drøm for barnefamilien! Boligen har dessuten Dobbeltboligforsikring!

Boligen holder normal, god standard fra byggeår og fra moderniseringer igjennom årene. Modernisering pga alder på en del innredning må påregnes på sikt.

1.etg. har vindfang, wc, hall, kjøkken med spiseplass, spisestue (evt. soverom), stue med utgang til en deilig og delvis overbygd veranda. 2.etg. har gang, dusj/wc, lagringskott, 3 soverom hvorav hovedsoverom har stor garderobeløsning og utgang til vestvendt balkong.

Kjeller: har gang, stor kjellerstue med kombinert tv- og lekerom/ treningsrom, syrom/lagringsrom, bod og bad/vaskerom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	88
Andre vedlegg	91
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 52 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Gang, hjemmekontor, kjellerstue, vaskerom, bod.

1. etasje

BRA-i: 88 m² 2 stuer, kjøkken, hall med trapp, vindfang, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, med trapp, bad, 3 soverom, kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse og platting

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod

Ikke målbare arealer

ALH er 5 m².

Boligens GUA er 236 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: I kjelleren er takhøyden 2,17 meter. Den er 2,36 i første etasje og opp til 2,3 meter i andre etasje. Det er skråtak i andre etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

826.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 827 kvm. Tomten består av en relativ flat jordtomt, opparbeidet med gressplen på begge sider av huset, hekkplanter og blomsterbed, og skjermede uteplasser både i forkant og i bakkant av tomten. I tillegg er det en grusbelagt gårdsplass for parkering.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Velkommen til Sponvika! Her bor du med rusleavstand til salte bad ute på Kjeøya - med den flotte badeplassen Pina med sandstrand, svaberg og stupebrett! Her er det også idylliske turstier i den vakre løvskogen. I Sponvika finner vi marina, og ikke minst en populær sjømatrestaurant! Det er kort vei ut til E6 - inn til Halden sentrum, men også over grensen til handelsområdet Svinesund og Nordby Shoppingsenter. Eiendommen ligger i et veletablert villastrøk med busstopp like ved.

Adkomst

Smedveien er stikkvei fra Sponvikveien. Adkomst til tomten direkte fra Smedveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Berg barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Sponvika.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med vegger i bindingsverkskonstruksjon med liggende fasade/kledning. Saltak med et takopplett. Undertak av sutakplater, og yttertak er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Grunnmur av støpt betong og leca som er utvendig pusset. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg. inneholder vindfang, wc, hall, kjøkken med spiseplass, spisestue (alternativ soverom), stue med utgang til en deilig og delvis overbygd veranda.
2.etg. inneholder gang, dusj/wc, lagringskott, 3 soverom hvorav hovedsoverom har stor garderobeløsning og utgang til vestvendt balkong.
Kjeller: inneholder gang, stor kjellerstue med kombinert tv-rom og lekerom/ treningsrom, syrom/lagringsrom, lagerbod, og et stort kombinert bad/vaskerom.

Standard

Boligen holder normal, god standard fra byggeår og fra moderniseringer igjennom årene. Det kan nevnes malte originale furugulv, samt laminat og fliser på gulv. I hovedsak er det malt panel og malt tapet på vegger. Kjøkken har en hvitlakkert, tidløs innredning med godt om skaplass. På kjøkkenet er det en fin spiseplass. Det er vedovn både i stuen og i kjellerstuen. Badet i 2.etg. har malt våtromsbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett og tidløs baderomsinnredning. Bad/vaskerom i kjeller har fliser med varmekabler i gulv, stort hjørnebadekar og i det hele tatt en stor og moderne innredning med mye oppbevaring og generøse arbeidsflater. Det er fliser i både gang og kjellerstue med varmekabler. Modernisering pga alder på en del innredning må påregnes på sikt.

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.

Taktekking, TG2

Undertak av sutakplater, synlig på loft. Yttertak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er manglende undertaksplater mot møne. Åpninger lappet inn med papp. På loftet er det mugg i undertak og store fuktmerker. Synlig fukt på isolasjon og plast. Det ble målt høye fuktindikasjoner på befaringsdagen. Det er noe synlig mose og slitasje på takstein. Taket var delvis dekket med is på befaringsdagen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Eier har hatt snekker til å utbedre tekking på toppen av taket for tetting av lekkasje.

Det er lagt ny papp med lekter og sløyfer.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er noen dryppmerker og flass i skjøter på renner. Synlig frostspreng på nedløp som går til dreneringen. Det er ikke muligheter for vedlikehold og spyling av nedløp.

Tiltak

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

- Det anbefales utskiftning av nedløp som er frostsprengt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det mangler musebånd i nedkant av kledningen. Noe synlig flass i overflater.

Sprekkdannelser rundt vinduer. Det er hull i fluenettingen i gesimskasser. Noen steder er det liten avstand mellom kledning og terrenget. Vil gi økt fare for fuktopptrekk.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Lokale oppgraderinger og utskiftning av utsatte klednings bord må beregnes byttet.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med et takopplett. Tak-konstruksjonen er tilgjengelig via luke i himling i andre etasje og kott i noen av kneveggene. Kott i knevegg på hovedsoverrommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er manglende dampspærre over isolasjon i det ene kottet. Dampspærren er løs i et annet kott. Det er synlige fuktmerker på undertak bak isolasjonen. Det ble målt opp til 20 vekt% fukt i asfaltplater. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Det er noen sammenklemt pappskott i raft.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Det bør monteres dampspærre. Fuktig isolasjon må tørkes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Treverket er værslitt. Noen vinduer lar seg ikke åpne da de er malt igjen. Synlig svartsopp i enkelte karmmer.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er fra byggeår. Det er montert dørlås fra Yale doorman på inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dørene er noe værslitte og har lav isoleringsevne med tanke på dagens standard.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Eventuelt utskiftning av hoveddør må beregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse som er delvis takoverbygget. En liten balkong utenfor soverommet i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Eier informerer om at de har lagt nytt tak på terrassen etter befaringsdag. Det er bygget ny trapp fra terrassen og ned til hagen. Balkongen har et fall ut fra vegg. Det er sprekker og flass i treverk. Det er ikke montert rekkverk på trapp.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger. Terrasser og plattinger var delvis dekket med snø på befaringsdagen. Mangler takrenne og det er svelling i panel i himling på tak overbygget.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater,TG2

Malte tregulv, fliser, laminat og ubehandlet furugulv. Takess og malt panel i himling. På vegger er det tapet, panel, brystpanel og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er endel bruksmerker på overflater. Noe sprekkdannelser mellom gulvbord og knirk. Sprekker i fuger og bom/hulrom under fliser i vindfanget.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eier informerer om at de har malt gulvet på kjøkken og gang etter befaring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 10-15 mm målt på soverom, stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

- Noe merkbar knirk, vibrasjoner og nedbøying

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Gulv på grunn,TG2

Det er støpt gulv i kjelleren med isolasjon fra byggeår. Det ble målt opp til 20-30 mm avvik i kjellerstuen, målt med laser over hele gulvet. Uinnredet boder har større skjevheter på grov støpt gulv, ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2

Det er utforede vegger under terreng i kjellerstuen. Flislagt gulv med varmekabel. På vegger er det malte overflater, tapet og i himlingen er det panel. På kontoret og i boden er det lagt vegg-til-vegg teppe. Det er ventiler i flere vegger. Det ble hullboret i utforet vegg under terreng. Synlig mineralull og forhudningspapp bak trepanelen. Det ble målt opp til 40% RF (relativ fuktighet) ved 12 °C. 11 vekt% fukt målt i bunnsvill. Normale fuktverdier målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert bom/hulrom under fliser på gulv. En sprekt flis i gangen. Det er noe manglende ferdigstilling rundt dører. Det er noe løs panel i boden. Synlig isolasjon. Det er merkbare skjevheter på gulv i bod. Et rustent soilsluk ligger under teppet.

Tiltak

- Utførende vegger under terreng er en risikonstruksjon og kan ha bakenliggende fukt der det ikke er hullborret. Fuktverdier vil variere med bruk og årstider.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Malt furutrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Noe knirk registrert.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Eier informerer om at de har malt trappen etter befaring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold,TG2

Det er en skyvedørsgarderobe på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dørene har sklidd ut av skinnene sine og det er sprekk i glasset på den ene døren.

Tiltak

- Dører bør justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

Kjeller > Vaskerom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet er fra byggeår. Det er pusset opp i 2016. Flislagt gulv med sokkelflis og varmekabel. Det er flis på to vegger og to malte vegger. Det er montert innredning fra Ikea, badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft via ventil i vegg. Eier informerer om at det er smøremembran på gulvet. Bilder fremvist. Det ble målt fall på 40 mm fra gulv ved dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sluk, avløp og vannrør er fra byggeår. Det er noe svelling og fuktmerker i innredningen. Avløp fra vask og vaskemaskin går i rør langs gulv til sluk. Det er begrensede inspeksjonsmuligheter under badekaret. Det er ikke synlig membran på vegger i våtsoner eller ved rørgjennomføringer. Det er en merkbar trapping mellom fliser og ujevne fuger. Noe manglende ferdigstillelse rundt dør og under benkeskap. Det ble målt forhøyde fuktindikasjoner rundt sluk og på vegg på befaringsdagen. Det er noen flate partier på gulvet som kan forhindre eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2. Etasje > Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er fra byggeår. Det er malte respatex-plater på veggene og malt belegget på gulvet. Takess montert i himling. Det er dusjkabinett, toalett og servantskap montert. Ventil i tak og tilluft ved dør. Det ble målt opp til 10 mm fall fra toalett til sluk. Ellers tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er synlige plateskjøter og spiker igjennom gulvbelegget. Merkbar knirk. Toalettet er skrudd igjennom belegget/membran. Det er en forhøyning i belegget rundt sluket. Rørgjennomføringer i vegger og gulv er utette. Det er begrenset tilgang til sluk under dusjkabinett. Belegget er ikke malt under dusjkabinett eller kommode. Det er noen merker i himling over dusjkabinettet. Det er ikke montert mekanisk avtrekk. Noe flass i maling på belegget rundt sluk og toalett.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav. Eier informerer om at badegulvet er malt etter befaring.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med takhøye skap og laminert benkeplate. Det er montert integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Innredningen er fra ca 2010.

Benkeplaten og fliser på vegg er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Normale bruksmerker. Oppvaskmaskinen stikker litt utenfor benkeplaten.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Ventil i vegg bør monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Det er montert toalett og servantskap på wc. Ventil i vegg og flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er tilgjengelig i boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran håndtak er bøyet for ikke og ta i gulv, justeringer bør vurderes.

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 : 50 000 - 100 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Lufting av avløp er avsluttet på loftet med en durgventil.

Vurdering av avvik:

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

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.

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral,TG2

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Denne er fra ca 2010 i følge tidligere takst.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på service eller vedlikehold av pumpen. Eier informerer om at det har hatt service på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2

Det er en varmtvannsbereder på ca 250 liter plassert i boden. Sikkerhetsventilen er tilkoblet en hageslange som ligger under teppet frem til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Digital måler er montert. Skapet er plassert i vindfanget. Hovedsikring på 40 amp.

Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er synlig dreneringsplast rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er noe løs og sprekt topplast på drensplasten.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av støpt betong og leca. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold,TG2

Tilnærmet flat eiendom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er noe fall fra innkjøringen og inn mot grunnmuren.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Selger opplyser om at

- Hvitevarer følger huset, bortsett fra frysere kjelleren.
- Garderobeskap gang + trådkurver i soverom følger ikke med.
- Ingen nøkler, kodelås på inngangsdør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

92416993

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Info strømforbruk

22639 KWh i snitt siste 3 år. Siste år 29709 KWh.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 450 000

Kommunale avgifter

Kr 38 122

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024.

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

Formuesverdi primær

Kr 924 802

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 514 246

Formuesverdi sekundær år

2022

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 20, bruksnummer 113 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3001/20/113:

04.12.1852 - Dokumentnr: 900027 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:21 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:21 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:21 Bnr:7

Rettighetshaver: Knr:3001 Gnr:21 Bnr:19

ÅRLIG AVGIFT 4 SPD OG 6 SKILLING

04.03.1977 - Dokumentnr: 1158 - Erklæring/avtale

GIR LEIERNE AV TOMT NR 98 OG 135 AV GNR 21/7 RETT TIL

TILKNYTNING TIL SPILLVANSLEDNING OG SLAMAVSKILLER PÅ D E

MOT REFUSJON NOK 2.400 FOR HVER TOMT

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1984 - Dokumentnr: 596 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg boligbygg datert 15/2-85.

Takstmann opplyser i sin rapport vedr. byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- I kjelleren er det fjernet/flyttet på noen innvendige vegger.
- Tidligere disp. rom og bod er innredet som kjellerstue.
- Det er innredet et kontor i en tidligere bod og vaskerom i et disp. rom.
- Rommet som er tegnet inn som vaskerom er i bruk som bod.
- Utvendig er det bygget et tak over deler av terrassen.
- Det er satt opp en bod, et drivhus, inngjerding med kaninhus og en platting. Disse forekommer ikke på noen tegninger.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- Krav til rømning og dagslys er ikke ivaretatt i kjelleren.
- I rommet benyttet som kontor er det ikke noe vindu.
- Det er over 5 meter fra vinduene på to av soverommene i andre etasje. Det er ikke montert rømningsstige.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.02.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er privatvei med felles vedlikeholdsansvar ut til fylkesvei.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt en tinglyst avtale om tilkobling til avløp (spillvannsledning og slamavskiller) på tomt gnr/bnr 20/10 fra 1977. Det er fremlagt en tinglyst kjøpskontrakt på tomten fra 1984. Denne sikrer veirett over Smedveien, samt felles ansvar for vedlikehold av veien. Den omhandler også retten til å legge nye VA-ledninger over eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G204 Hårbyløkka i Sponvika med formål bolig, gangvei, kjørevei og annen veigrunn.

Eiendommen ligger i angitt hensynssone H570 Regionalt verdifulle kulturmiljøer i henhold til kommuneplan. Den ligger også innenfor Strandsonen - Oslofjorden.

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 odelsrett 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

111 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

112 490 Omkostninger totalt

127 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 577 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 580 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 130 390

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 deknings salg 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.

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4562,-. Utleggene omfatter foto 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.08.2024



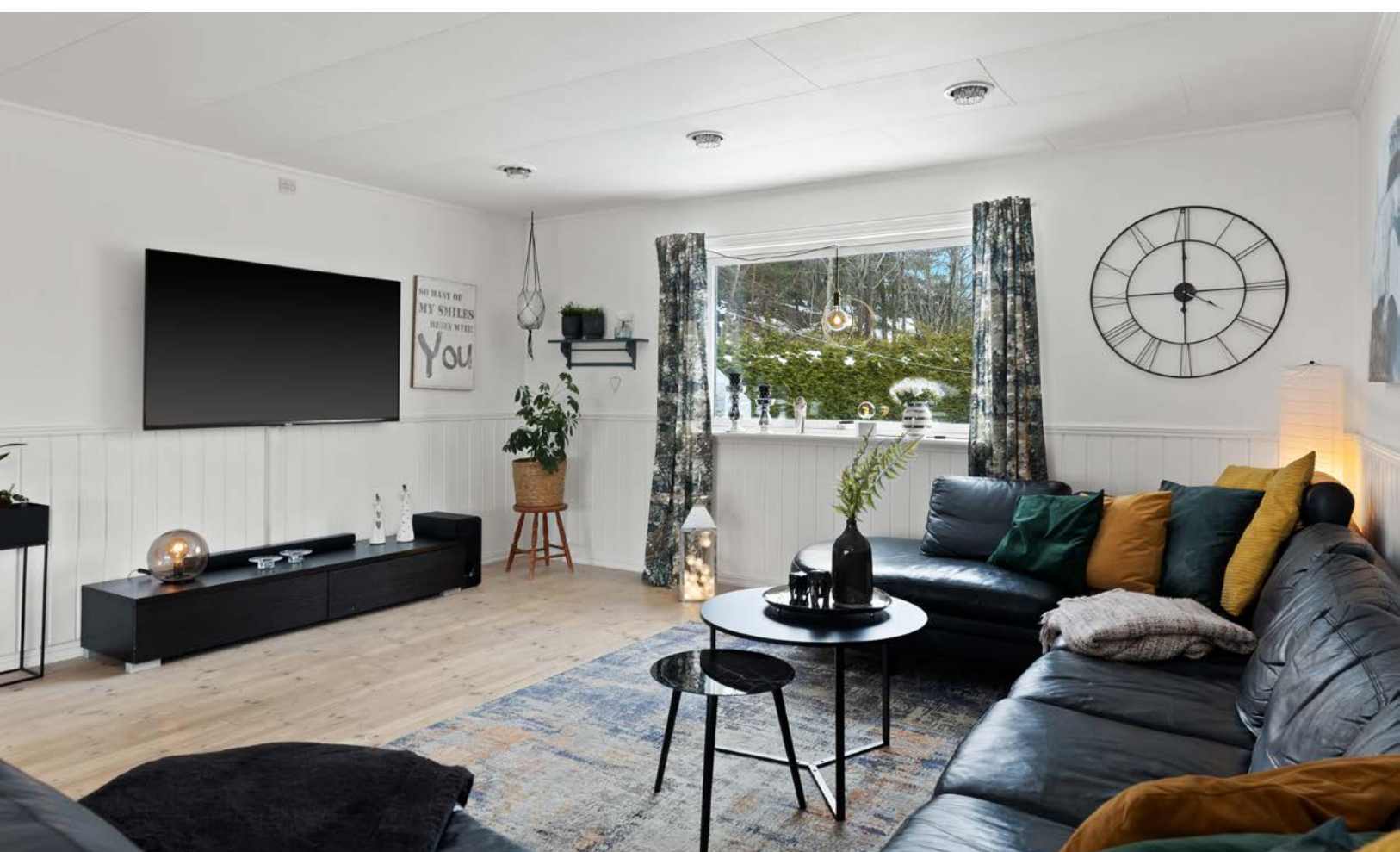




































Vedlegg

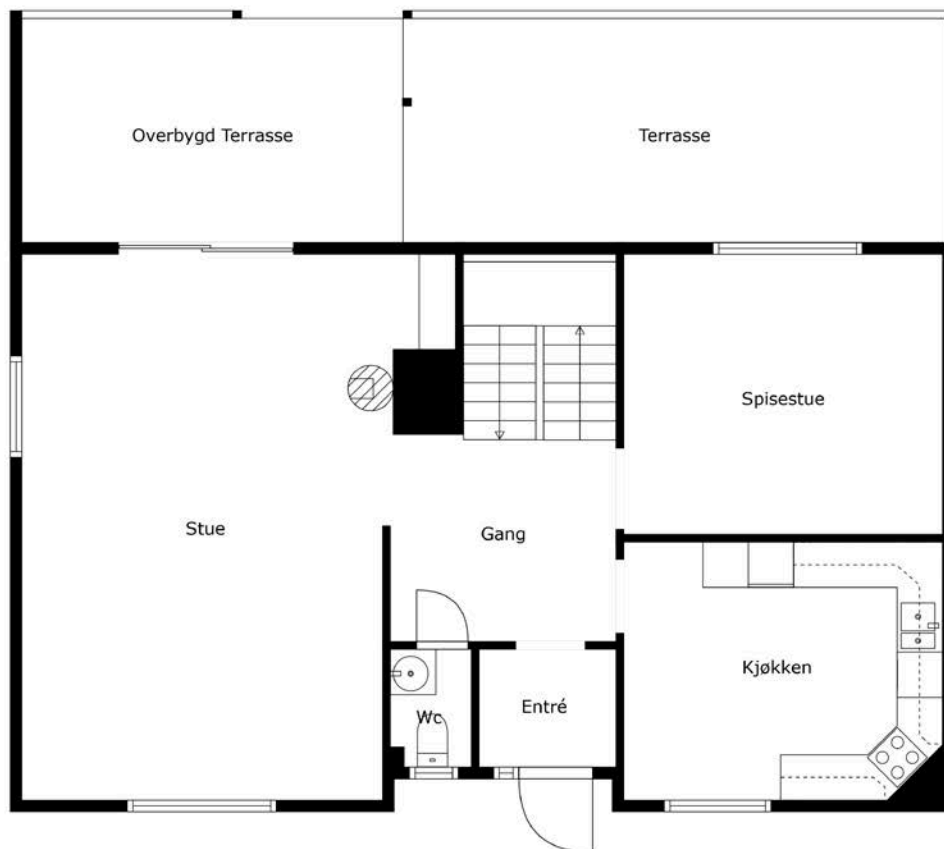
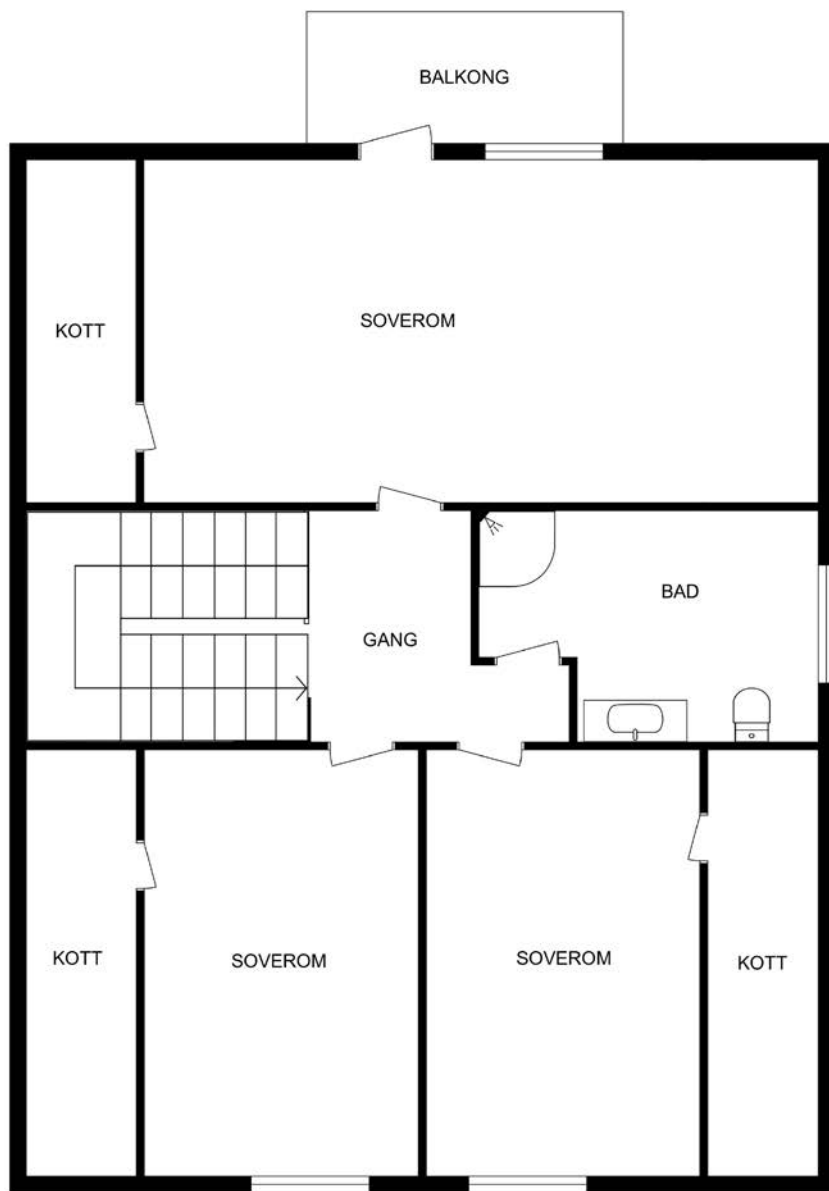


FOTO
ettersom

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. 1.etasje



2. Etasje

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

FOTO
etaters

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. 2. etasje

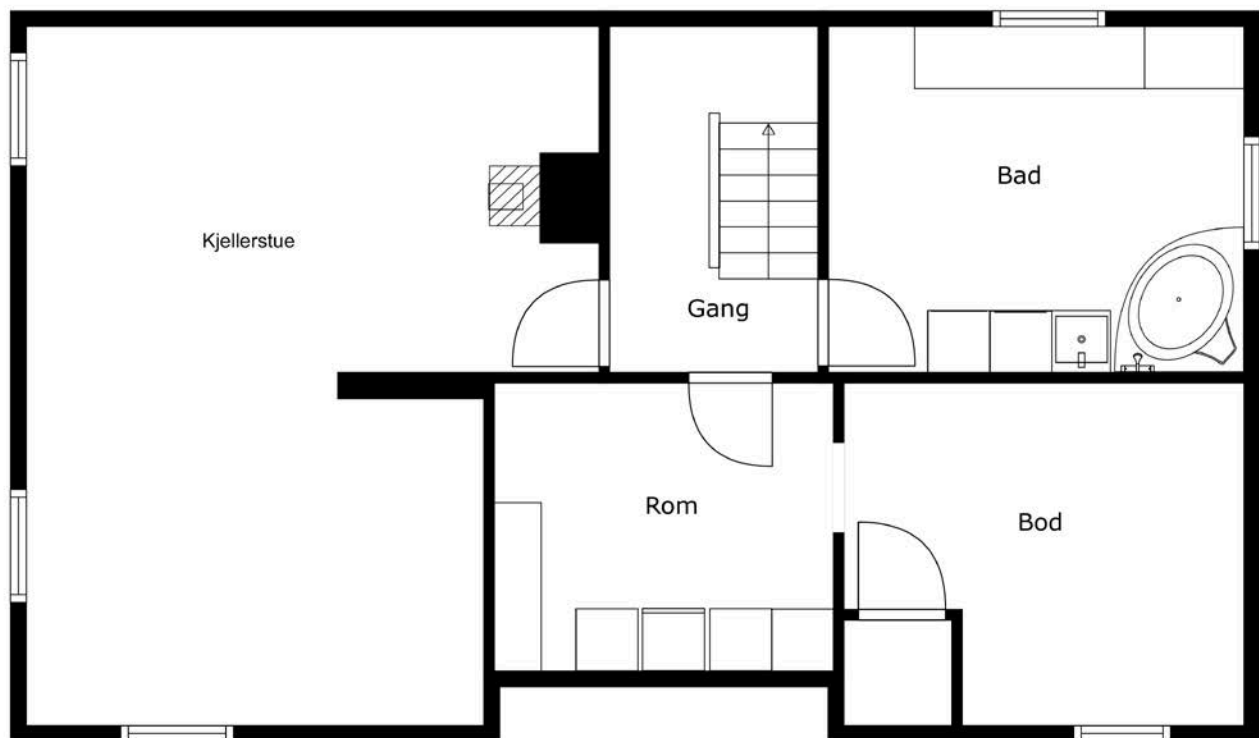


FOTO
etetera

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Underetasje

Tilstandsrapport

📍 Smedveien 2, 1794 SPONVIKA

🏠 HALDEN kommune

gnr. 20, bnr. 113

Areal (BRA): Enebolig 231 m², Bod 11 m²



Befaringsdato: 25.01.2024

Rapportdato: 27.02.2024

Oppdragsnr.: 12218-1340

Referansenummer: DE2142

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 fra 1985. Boligen har hovedsakelig bygningsdeler fra byggeår. Det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger. Våtrom og vinduer må beregnes oppgradert. På sikt må også taktekkingen utbedres.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av sutakplater, synlig på loft.
Yttertak tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak med et takopplett. Tak-konstruksjonen er tilgjengelig via luke i himling i andre etasje og kott i noen av kneveggene.
Kott i knevegg på hovedsoverommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er fra byggeår.
Det er montert dørlås fra Yale doorman på inngangsdøren.

Terrasse som er delvis takoverbygget.
En liten balkong utenfor soverommet i andre etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte tregulv, fliser, laminat og ubehandlet furugulv.
Takes og malt panel i himling.
På vegger er det tapet, panel, brystpanel og malte overflater.

Det er vedovn montert i kjellerstuen. Tilkoblet lecapipe som er helbeslått over tak.
Det er to feieluker tilgjengelig i kjelleren.
Brannmuren i stuen er kledd med teglstein og malt. Det er montert en vedovn med stållate på gulv.

Det er utforede vegger under terreng i kjellerstuen. Flislagt gulv med varmekabel.
På vegger er det malte overflater, tapet og i himlingen er det panel.
På kontoret og i boden er det lagt vegg-til-vegg teppe.
Det er ventilert i flere vegger.

Malt furutrapp mellom etasjer.
Det er en skyvedørsgarderobe på det ene soverommet.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår. Det er pusset opp i 2016.
Flislagt gulv med sokkelflis og varmekabel. Det er flis på to vegger og to malte vegger.
Det er montert innredning fra Ikea, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft via ventil i vegg.
Eier informerer om at det er smøremembran på gulvet. Bilder fremvist.
Det ble målt fall på 40 mm fra gulv ved dør til sluk.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er fra byggeår.
Det er malte respatex-plater på veggene og malt belegget på gulvet. Takes montert i himling.
Det er dusjkabinett, toalett og servantskap montert.
Ventil i tak og tilluft ved dør.
Det ble målt opp til 10 mm fall fra toalett til sluk.
Ellers tilnærmet flatt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med takhøye skap og laminert benkeplate.
Det er montert integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra ca 2010. Benkeplaten og fliser på vegg er skiftet i senere tid.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert toalett og servantskap på wc.
Ventil i vegg og flislagt gulv med varmekabel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekranen er tilgjengelig i boden i kjelleren.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Lufting av avløp er avsluttet på loftet med en durguventil.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Det er en varmtvannsbereder på ca 250 liter plassert i boden.
Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Digital måler er montert.
Skapet er plassert i vindfanget.
Hovedsikring på 40 amp.

Brannslucker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.
Det er montert rømningsstige fra det ene soverommet i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig dreneringsplast rundt boligen.
Grunnmur av støpt betong og leca. Utvendig pusset.
Tilnærmet flat eiendom.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Kjeller	79	0	0	79
1. Etasje	88	0	0	88
2. Etasje	64	0	0	64
Sum	231	0	0	
Sum BRA	231			

Bod

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1. Etasje	0	11	0	11
Sum	0	11	0	
Sum BRA	11			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I kjelleren er det fjernet/flyttet på noen innvendige vegger. Tidligere disp. rom og bod er innredet som kjellerstue. Det er innredet et kontor i en tidligere bod og vaskerom i et disp. rom. Rommet som er tegnet inn som vaskerom er i bruk som bod.

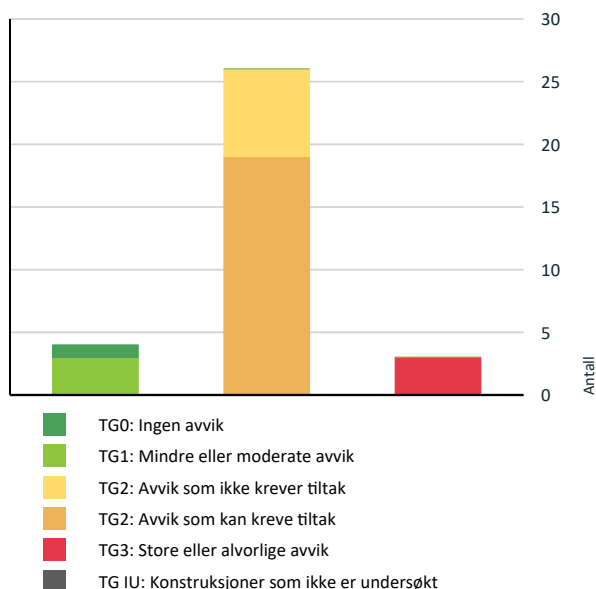
Utvendig er det bygget et tak over deler av terrassen. Det er satt opp en bod, et drivhus, inngjerding med kaninhus og en platting. Disse forekommer ikke på noen tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

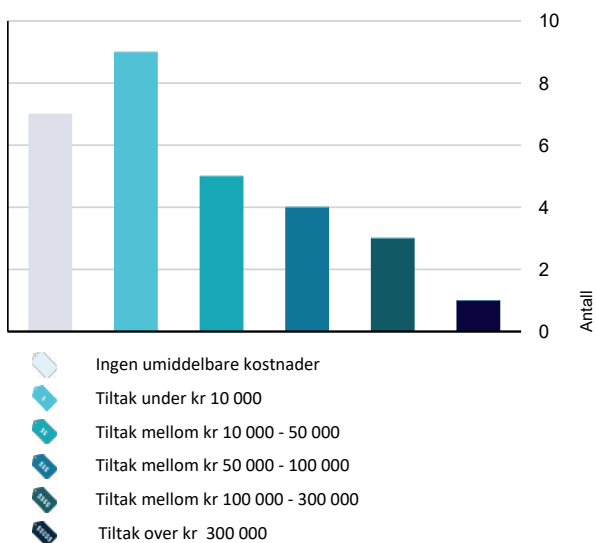
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [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](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

-  **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

-  Innvendig > Gulv på grunn [Gå til side](#)

-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe etterslepene vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert el-anlegg
2016	Modernisering	Pusset opp vaskerom (egeninnsats)
2017	Modernisering	Pusset opp kontor (egeninnsats)
2010	Modernisering	Kjøkken oppgradert (iht tidligere takst)
2023	Modernisering	Skiftet benkeplate og fliser over benkeplaten (egeninnsats)
2022	Modernisering	Montert ny stekeovn og kjøleskap
2022	Modernisering	Ny vedovn i stuen
2023	Modernisering	Ny vedovn i kjellerstuen
2016	Modernisering	Malt våtromsplater på vegg på bad og skiftet servantskap og dusjkabinett (egeninnsats)
	Modernisering	Tapetsert og malt soverom og lagt nytt laminatgulv (egeninnsats)
2019	Modernisering	Skiftet til ny loftsluke
2016	Modernisering	Skiftet innmat i sikringsskap
2017	Modernisering	Bygget platting og levegg foran boligen
2017	Modernisering	Spylt opp tett avløpsrør (ca år)

UTVENDIG

Taktekking

Undertak av sutakplater, synlig på loft.
Yttertak teknet med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende undertaksplater mot møne. Åpninger lappet inn med papp.

På loftet er det mugg i undertak og store fuktmerker. Synlig fukt på isolasjon og plast.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på befaringdagen.

Det er noe synlig mose og slitasje på takstein. Taket var delvis dekket med is på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Eier har hatt snekker til å utbedre tekking på toppen av taket for tetting av lekkasje. Det er lagt ny papp med lekter og sløyfer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noen dryppmerker og flass i skjøter på renner.
Synlig frostspreng på nedløp som går til dreneringen. Det er ikke muligheter for vedlikehold og spyling av nedløp.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales utskiftning av nedløp som er frostsprengt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det mangler musebånd i nedkant av kledningen.

Noe synlig flass i overflater.

Sprekkdannelse rundt vinduer.

Det er hull i fluenettingen i gesimskasser.

Noen steder er det liten avstand mellom kledning og terrenget. Vil gi økt fare for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lokale oppgraderinger og utskiftning av utsatte klednings bord må beregnes byttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med et takopplett. Tak-konstruksjonen er tilgjengelig via luke i himling i andre etasje og kott i noen av kneveggene. Kott i knevegg på hovedsoverrommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er manglende dampsperre over isolasjon i det ene kottet. Dampsperran er løs i et annet kott.

Det er synlige fuktmerker på undertak bak isolasjonen. Det ble målt opp til 20 vekt% fukt i asfaltplater. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

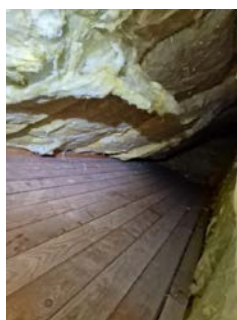
Det er noen sammenklemt pappskott i raft.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres dampsperre. Fuktig isolasjon må tørkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Treverket er værslitt.

Noen vinduer lar seg ikke åpne da de er malt igjen.

Synlig svartsopp i enkelte karmen.

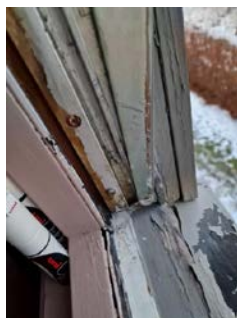
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er fra byggeår.
Det er montert dørlås fra Yale doorman på inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

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

Dørene er noe værslitte og har lav isoleringsevne med tanke på dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Eventuelt utskiftning av hoveddør må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som er delvis takoverbygget.
En liten balkong utenfor soverommet i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Eier informerer om at de har lagt nytt tak på terrassen etter befaringsdag.
Det er bygget ny trapp fra terrassen og ned til hagen.

Balkongen har et fall ut fra vegg.

Det er sprekker og flass i treverk.

Det er ikke montert rekkverk på trapp.

Konsekvens/tiltak

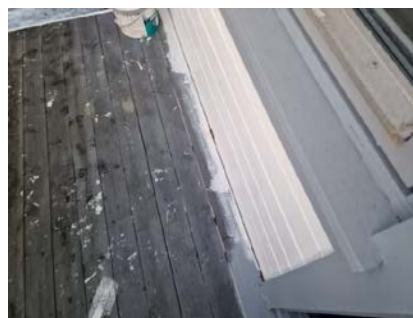
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger.

Terrasser og plattinger var delvis dekket med snø på befaringdagen.

Mangler takrenne og det er svelling i panel i himling på tak overbygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Malte tregulv, fliser, laminat og ubehandlet furugulv.
Takess og malt panel i himling.
På vegger er det tapet, panel, brystpanel og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er endel bruksmerker på overflater. Noe sprekkdannelser mellom gulvbord og knirk.
Sprekker i fuger og bom/hulrom under fliser i vindfanget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Eier informerer om at de har malt gulvet på kjøkken og gang etter befarings.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.
Planavvik på 10-15 mm målt på soverom, stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Noe merkbar knirk, vibrasjoner og nedbøying

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Gulv på grunn

Det er støpt gulv i kjelleren med isolasjon fra byggeår.
Det ble målt opp til 20-30 mm avvik i kjellerstuen, målt med laser over hele gulvet.
Uinnredet boder har større skjevheter på grov støpt gulv, ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

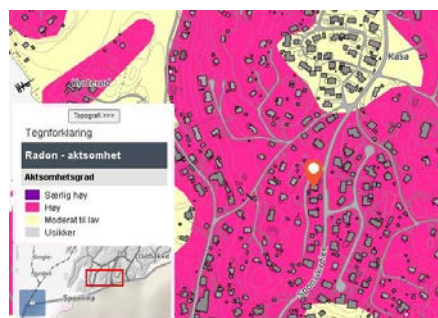
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Det er vedovn montert i kjellerstuen. Tilkoblet lecapipe som er helbeslått over tak.
Det er to feieluker tilgjengelig i kjelleren.
Brannmuren i stuen er kledd med teglstein og malt. Det er montert en vedovn med stålplate på gulv.

Det er innhentet rapport fra feier. Siste tilsyn ble gjennomført i 2016. Pipen ble sist feiet i 2022.
Det foreligger ingen avvik eller anmerkninger. Det anbefales å gjennomføre et tilsyn hver 4. år.
Eier informerer om at de har hatt tilsyn etter befarings. Ingen avvik eller anmerkninger. Rapport er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Det er utforede vegger under terreng i kjellerstuen. Flislagt gulv med varmekabel.

På vegger er det malte overflater, tapet og i himlingen er det panel.

På kontoret og i boden er det lagt vegg-til-vegg teppe.

Det er ventiler i flere vegger.

Det ble hullboret i utforet vegg under terreng. Synlig mineralull og forhudningspapp bak trepanelen.

Det ble målt opp til 40% RF (relativ fuktighet) ved 12 \square . 11 vekt% fukt målt i bunnsvill. Normale fuktverdier målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom/hulrom under fliser på gulv. En sprekt flis i gangen.

Det er noe manglende ferdigstillelse rundt dører.

Det er noe løs panel i boden. Synlig isolasjon.

Det er merkbare skjevheter på gulv i bod. Et rustent soilsluk ligger under teppet.

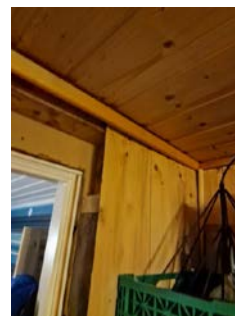
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforende vegger under terreng er en risikonstruksjon og kan ha bakenliggende fukt der det ikke er hullborret.

Fuktverdier vil variere med bruk og årstider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Malt furutrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noe knirk registrert.

Konsekvens/tiltak

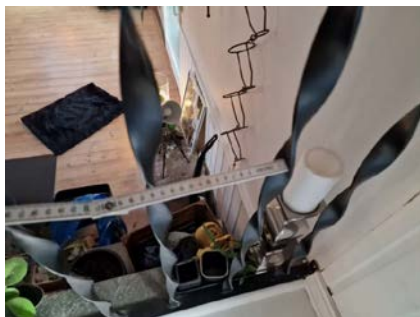
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Eier informerer om at de har malt trappen etter befaring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er en skyvedørgarderobe på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har sklidd ut av skinnene sine og det er sprekk i glasset på den ene døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerommet er fra byggeår. Det er pusset opp i 2016.

Flislagt gulv med sokkelflis og varmekabel. Det er flis på to vegger og to malte vegger.

Det er montert innredning fra Ikea, badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft via ventil i vegg.

Eier informerer om at det er smøremembran på gulvet. Bilder fremvist. Det ble målt fall på 40 mm fra gulv ved dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Sluk, avløp og vannrør er fra byggeår.

Det er noe svelling og fuktmerker i innredningen.

Avløp fra vask og vaskemaskin går i rør langs gulv til sluk.

Det er begrensede inspeksjonsmuligheter under badekaret.

Det er ikke synlig membran på vegger i våtsoner eller ved rørgjennomføringer.

Det er en merkbar trapping mellom fliser og ujevne fuger. Noe manglende ferdigstilling rundt dør og under benkeskap.

Det ble målt forhøyde fuktindikasjoner rundt sluk og på vegg på befaringsdagen.

Det er noen flate partier på gulvet som kan forhindre eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra bod og inn mot vaskerommet. Det ble avdekket isolasjon og forhudningspapp. Luftfuktigheten ble målt til 47% RF (relativ fuktighet) ved 12 °c.
Det ble målt 6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er fra byggeår.
Det er malte respatex-plater på veggene og malt belegg på gulvet.
Takess montert i himling.
Det er dusjkabinett, toalett og servantskap montert.
Ventil i tak og tilluft ved dør.
Det ble målt opp til 10 mm fall fra toalett til sluk. Ellers tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er synlige plateskjøter og spiker igjennom gulvbelegget. Merkbare knirk.
Toalettet er skrudd igjennom belegget/membran.
Det er en forhøyning i belegget rundt sluket.
Rørgjennomføringer i vegger og gulv er utette.
Det er begrenset tilgang til sluk under dusjkabinettet.
Belegget er ikke malt under dusjkabinettet eller kommode.
Det er noen merker i himling over dusjkabinettet.
Det er ikke montert mekanisk avtrekk.
Noe fluss i maling på belegg rundt sluk og toalett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og tekniske krav.
Eier informerer om at badegulvet er malt etter befaringsrapport.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og plast mot baderomsplater. Det ble målt opp til 6.6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye skap og laminert benkeplate. Det er montert integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Innredningen er fra ca 2010. Benkeplaten og fliser på vegg er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Normale bruksmerker.

Oppvaskmaskinen stikker litt utenfor benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Ventil i vegg bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert toalett og servantskap på wc.
Ventil i vegg og flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er tilgjengelig i boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

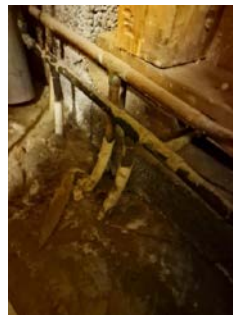
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran håndtak er bøyet for ikke og ta i gulv, justeringer bør vurderes.

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: 50 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Lufting av avløp er avsluttet på loftet med en durguventil.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Denne er fra ca 2010 i følge tidligere takst.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på service eller vedlikehold av pumpen. Eier informerer om at det har hatt service på varmepumpen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannsbereider på ca 250 liter plassert i boden. Sikkerhetsventilen er tilkoblet en hageslange som ligger under teppet frem til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Digital måler er montert.
Skapet er plassert i vindfanget.
Hovedsikring på 40 amp.

Tilstandsrapport

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.
2016 Oppgradert sikringsskap, varmekabel og strøm på vaskerommet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Dokumentasjon ikke fremlagt.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Ja Elvia gjennomførte kontroll i 2023. Avvik er utbedret. Det foreligger samsvarserklæringer fra elektriker.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Det er montert rømningsstige fra det ene soverommet i andre etasje.

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

TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Det er synlig dreneringsplast rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe løs og sprekt topplatt på drensplasten.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong og leca. Utvendig pusset.

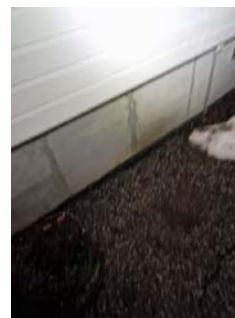
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrenghforhold

Tilnærmet flat eiendom.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe fall fra innkjøringen og inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Det er satt opp en frittstående utebod i maskinlaft. Tak tekket med papp.

Det er noe råte i takutstikk. Noe vedlikehold må beregnes.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 300 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. **5 450 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr.

Sum teknisk verdi - Bod Kr.

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **5 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	79			79		
1. Etasje	88			88	52	
2. Etasje	64			64		5
Loft						
SUM	231				52	5
SUM BRA	231					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Hjemmekontor , Kjellerstue , Vaskerom , Bod		
1. Etasje	Stue 1, Stue 2, Kjøkken , Hall m/trapp , Vindfang , Toalettrom		
2. Etasje	Gang med trapp, Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I kjelleren er takhøyden 2,17 meter. Den er 2,36 i første etasje og opp til 2,3 meter i andre etasje. Det er skråtak i andre etasje.

Terrasse og platting er inkludert i åpent areal (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjelleren er det fjernet/flyttet på noen innvendige vegger. Tidligere disp. rom og bod er innredet som kjellerstue. Det er innredet et kontor i en tidligere bod og vaskerom i et disp. rom. Rommet som er tegnet inn som vaskerom er i bruk som bod. Utvendig er det bygget et tak over deler av terrassen. Det er satt opp en bod, et drivhus, inngjerding med kaninhus og en platting. Disse forekommer ikke på noen tegninger.

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: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Krav til rømning og dagslys er ikke ivaretatt i kjelleren.
I rommet benyttet som kontor er det ikke noe vindu.
Det er over 5 meter fra vinduene på to av soverommene i andre etasje. Det er ikke montert rømningsstige.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		11		11		
SUM		11				
SUM BRA	11					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	207	24
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Signe Myhren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	20	113		0	826.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedveien 2

Hjemmelshaver

Myhren Signe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert enebolig- og hyttefelt i Sponvika.

Adkomstvei

Privat vei ut til fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. Den ligger også innenfor Strandsonen - Oslofjorden.

Reguleringsplan G-204 Hårbyløkka i Sponvika, regulert til bolig, gangvei, kjørevei og annen veigrunn.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med gårdsplass, gressplen og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt en tinglyst avtale om tilkobling til avløp (spillvannsledning og slamavskiller) på tomt gnr/bnr 20/10 fra 1977.

Det er fremlagt en tinglyst kjøpskontrakt på tomten fra 1984. Denne sikrer veirett over Smedveien, samt felles ansvar for vedlikehold av veien. Den omhandler også retten til å legge nye VA-ledninger over eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 100 000	2018	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier	25.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	18.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	25.01.2024		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/DE2142>

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.	
1101230203	
Selger 1 navn	
Signe Myhren	
Gateadresse	
Smedveien 2	
Poststed	Postnr
SPONVIKA	1794
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Signe Myhren
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92416993

Document reference: 1101230203

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Vaskerom - røret fra vaskemaskinen lå på en slik måte at det kom vann i benkeskap under vask, derfor svelling i plater. Det ble utbedret og har ikke vært et problem siden.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vaskerommet er pusset opp i 2016 ved egeninnsats. Badet i 2.etasje er i all hovedsak overflate oppusset, men servant er montert ved egeninnsats. Varmt/kaldtvann på servant kran er montert motsatt (varmt på blå indikering).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sluk på vaskerom ble en gang tett, slik at vann kom ut på flisgulvet. Etter renset sluk og avløpsåpner har det ikke vært et problem siden.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vannrør på vaskerom, kjøkkenvask og bad er koblet til på egeninnsats.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Redskapsbod, taket er dårlig, delevis råttent. Terrassetak: Takpapp forsvant i storm. Sto en liten periode uten dekking frem til snøen forsvant. Utbedret og lagt tett av snekker. Tak hus: Taksmann oppdaget lekkasje i tak. Snekker ble hentet inn, oppdaget en knekt lekte som førte til at to taksten hadde sklidd litt ned. Snekker utbedret taket.

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tregulvet i hovedetasje lever med årstidene, slik heltregulv gjør. Det er ikke rett og knirker enkelte steder. Flisgulv kjellerstue/gang er fra byggeåret. Har hårfine sprekker i ett par fliser. Og er litt dårlig tilpasset ved trappen. Ellers vil jeg si det er ganske helt og greit.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hadde mus i musefelle på ene barnerommet en gang, ca i 2022. Ikke hatt siden. Hadde sukkermaur inn i kjeller ved ett tilfelle, ca i 2021, satt inn anbefalt skadedyrskontroll. Ikke hatt problem siden.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet sikringssskap og lagt varmekabler gulv vaskerom.

Arbeid utført av

Vokks installasjon

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

Beskrivelse

Elvia var på kontroll i 2023 for gjennomgang av hele anlegget. De fant kun en feil, stikkontakt ved speilskap på badet var uten jord. Hentet inn elektriker, feilen er utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hundeinnhegning - terrasse og levegg i hage er oppført med egeninnsats. Veranda på sørsiden av huset ble oppført av tidligere eier. Vi har med egeninnsats byttet rekkverk og bygget trappen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

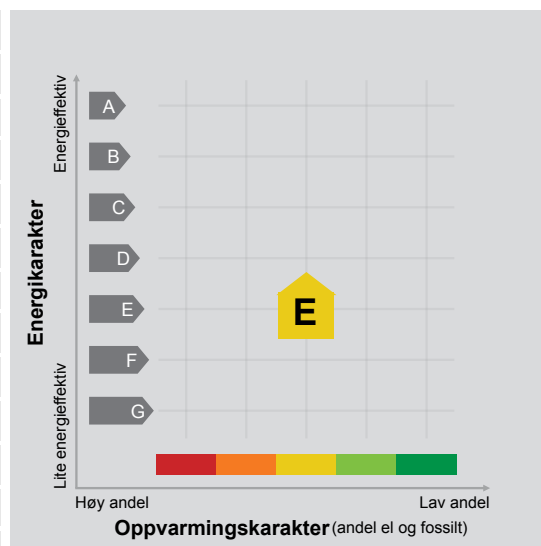
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Myhren	552f66201fe490204dddbeb 305ea8cd719006d44	27.02.2024 12:45:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101230203

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

ENERGIATTEST

Adresse	Smedveien 2
Postnummer	1794
Sted	SPONVIKA
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6182895
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	280ccdfc-7f97-4601-b900-8cc919db64f2
Dato	15.01.2024



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 29 706 kWh pr. år

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

22 639 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	5 333 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montering tetningslister**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	258
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Smedveien 2
Postnummer: 1794
Sted: SPONVIKA
Kommune: Halden
Bolignummer: H0101
Dato: 15.01.2024 12:14:29
Energimerkenummer: 280ccdfc-7f97-4601-b900-8cc919db64f2

Kommunennummer: 3101
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 113
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6182895

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

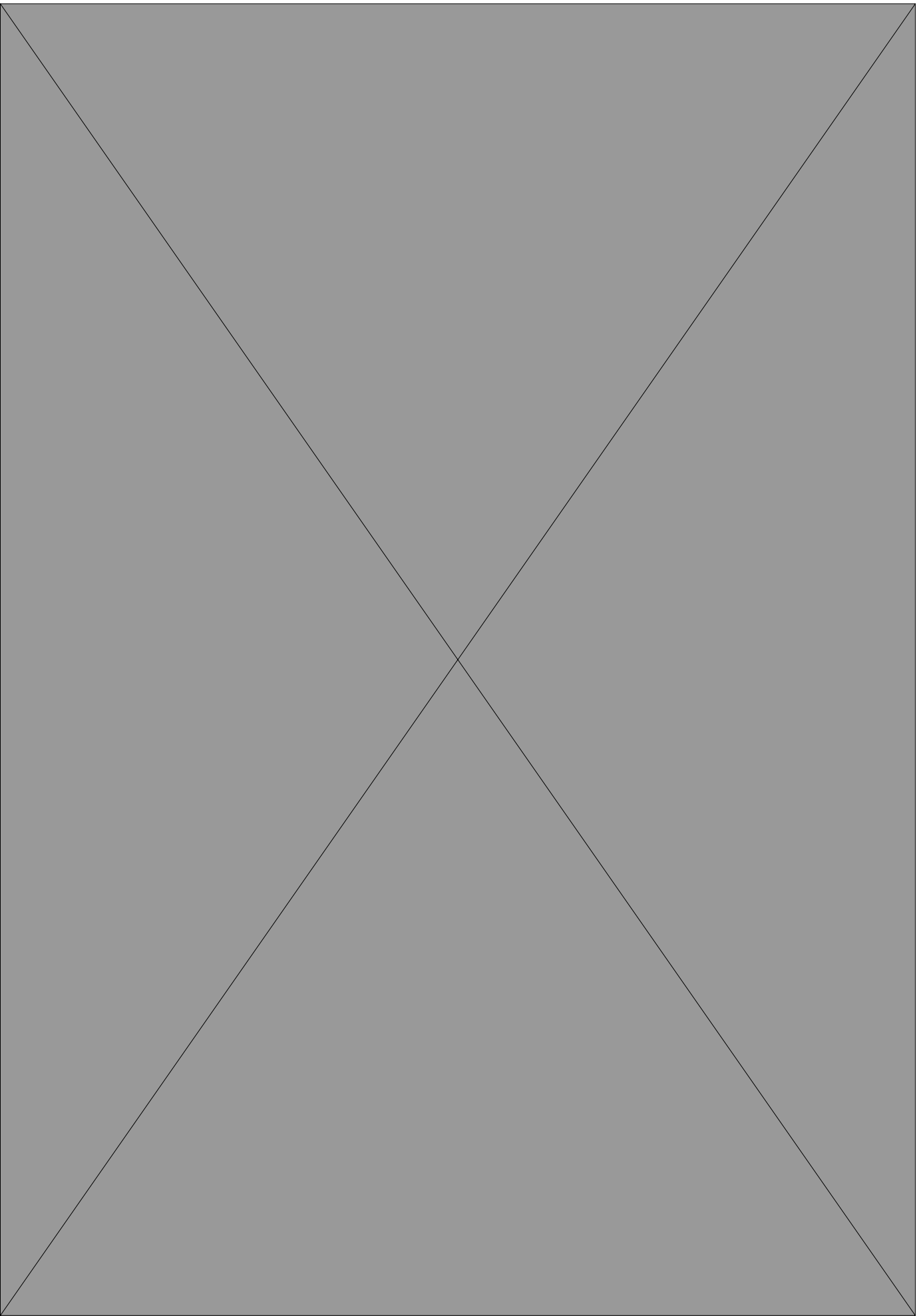
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

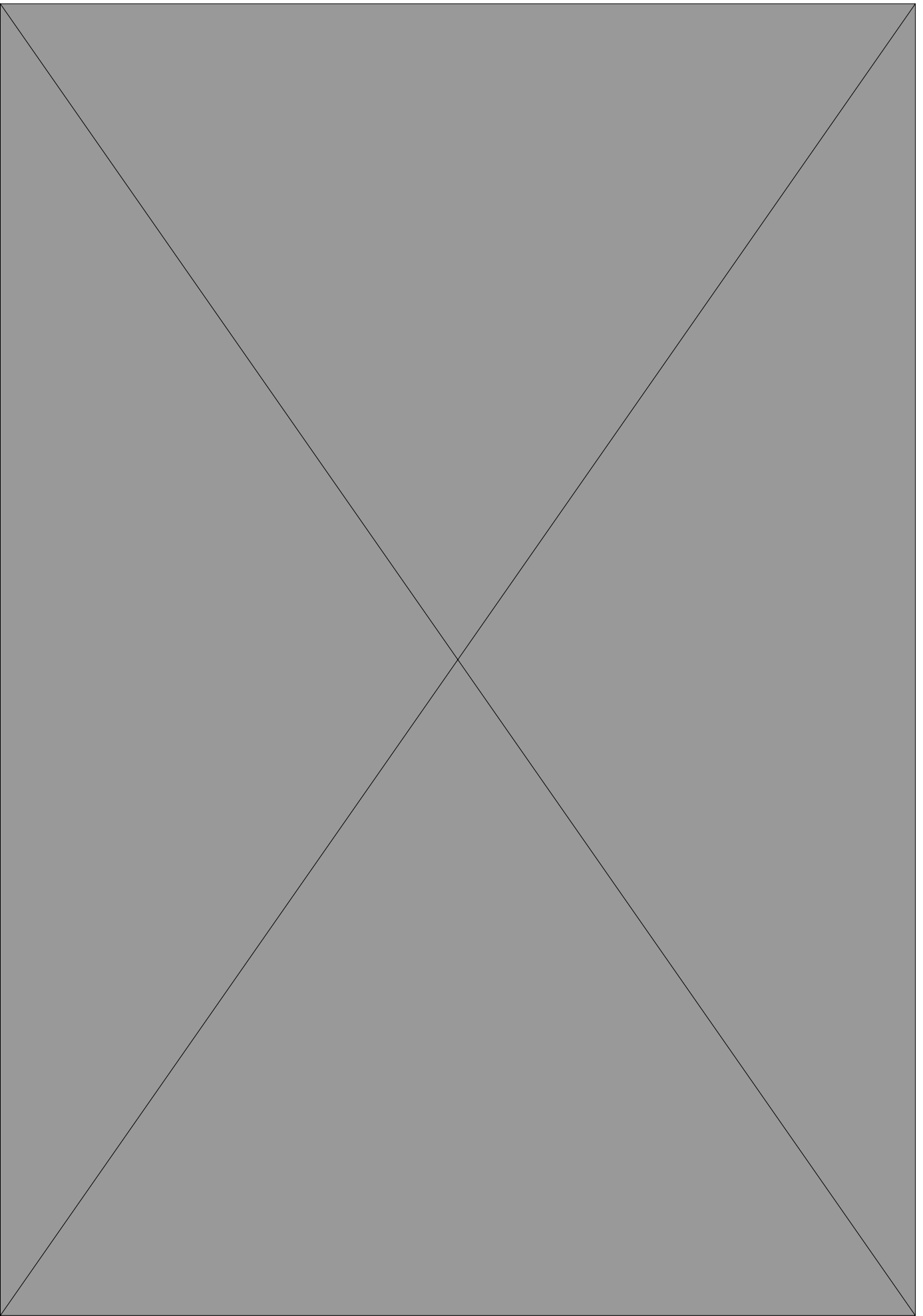
Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

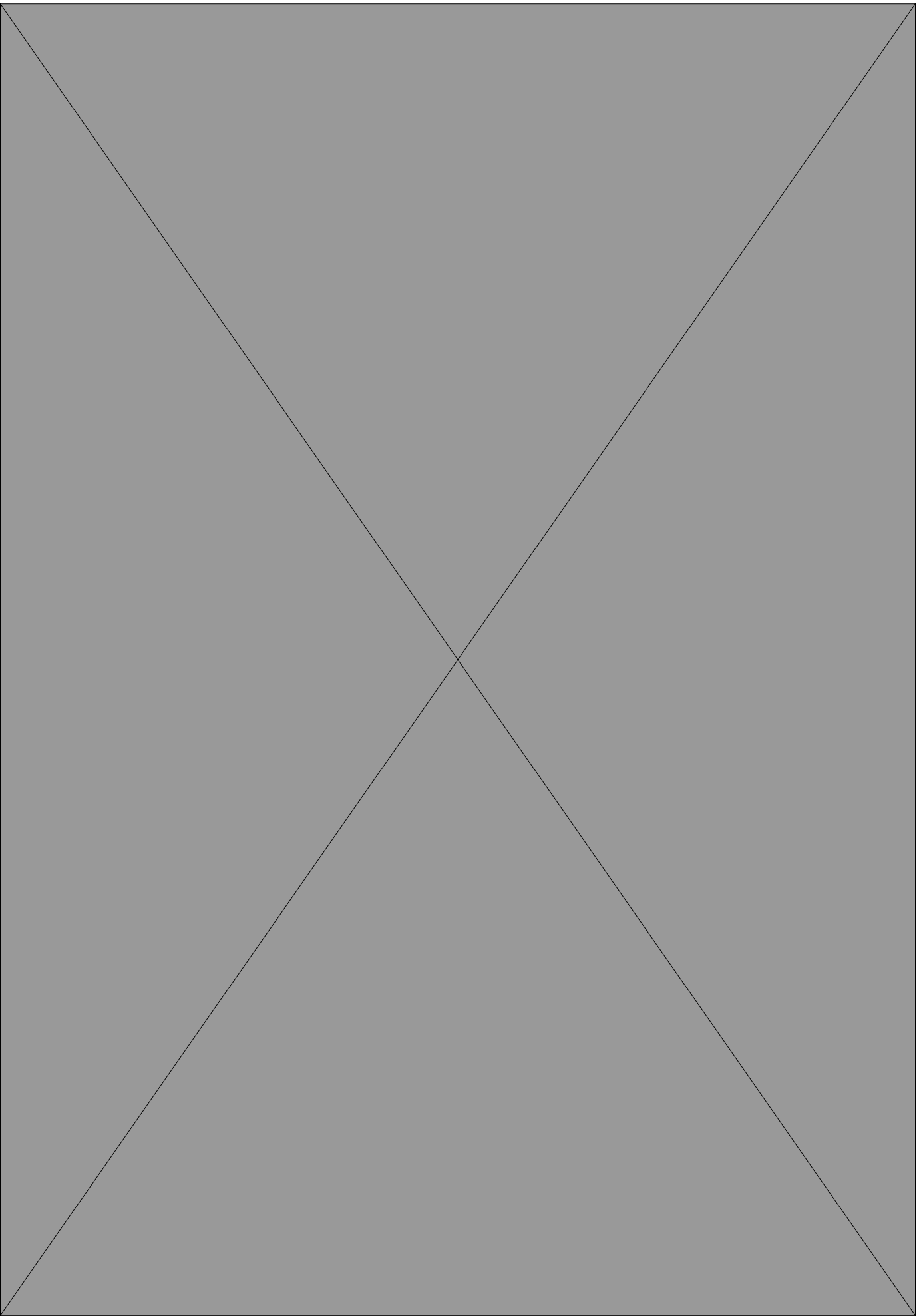
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.







Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 11. januar 2024 16:53
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101230203 (gjelder saksnummer 5373641)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Smedveien 2, Halden kommune
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Myhren
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 11.04.2023

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

10. januar 2024 kl. 10:50 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.01.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237746902	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6182895	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Smedveien 2, 1794 SPONVIKA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 8

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.04.2016	Tilsyn	24.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237746902

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

Deres ref./deres dato: **Vår ref.:**
MYHREN SIGNE Are Kvitnes
SMEDVEIEN 2
1794 SPONVIKA

Dato: 01.02.2024

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Smedveien 2-H0101
Gårds- og bruksnr: 3101-20/113

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 01.02.2024 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feing-tilsyn@halden.kommune.no

Med hilsen
Halden Brannvesen



HALDEN
KOMMUNE

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smedveien 2, 1794 SPONVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	13 635,00 kr
Eiendomsskatt	6 049,39 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 409,52 kr
Sum	33 091,67 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2016500 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 050,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunddel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Vanngebyr	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr	280 m3	47,52 kr	1/1	0 %	13 305,25 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	38 121,97 kr	0,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.01.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smedveien 2, 1794 SPONVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

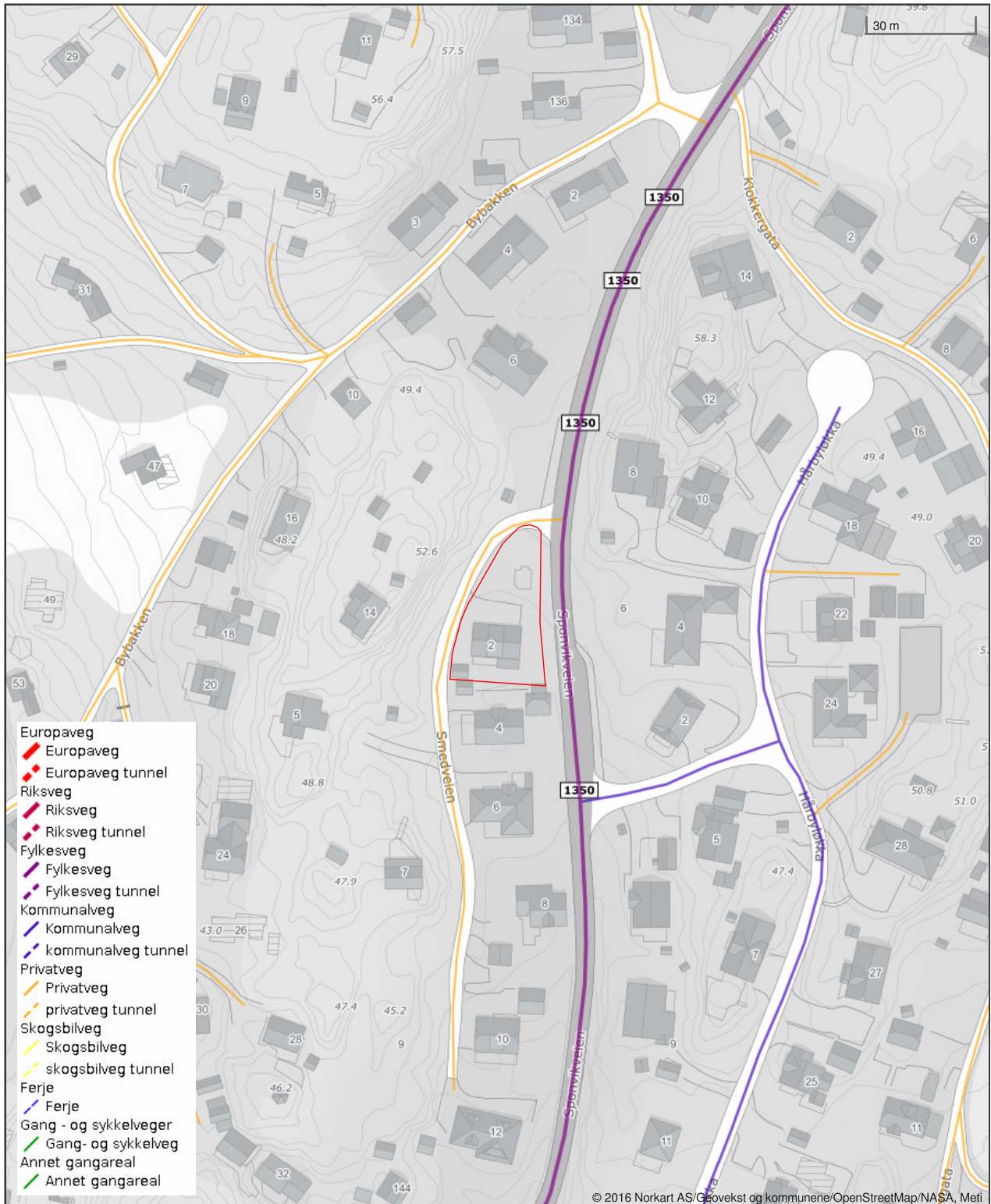
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 20/113//





Halden kommune

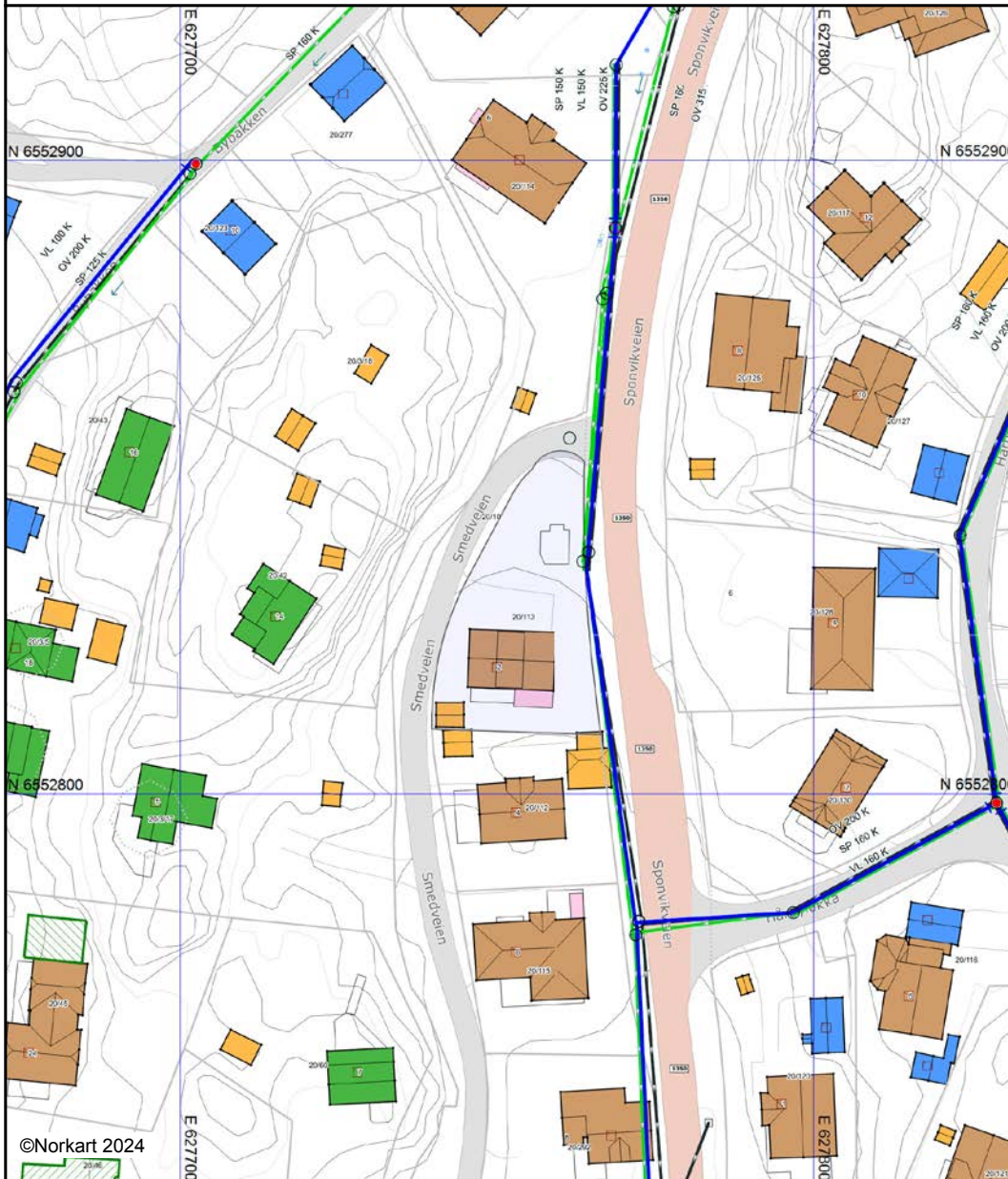
Ledningskart

Eiendom: 20/113
Adresse: Smedveien 2
Dato: 15.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 15.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Smedveien 2, 1794 SPONVIKA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2025/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%2016_02_2023.pdf
Delarealer	<p>Delareal 827 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA4</p> <hr/> <p>Delareal 827 m²</p> <p>KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø</p> <p>KPHensynsonenavn H570</p> <hr/> <p>Delareal 827 m²</p> <p>Retningslinjer Strandssone - Oslofjorden</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-204						
Navn	Hårbyløkka i Sponvika						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	20.01.1981						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/271/G-204.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veigrunn</td> </tr> </table>	Delareal	2 m ²	Formål	Annen veigrunn		
Delareal	2 m ²						
Formål	Annen veigrunn						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>32 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	Delareal	32 m ²	Formål	Kjørevei		
Delareal	32 m ²						
Formål	Kjørevei						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>677 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>A</td> </tr> </table>	Delareal	677 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	A
Delareal	677 m ²						
Formål	Boliger						
Feltnavn	A						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>116 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangvei</td> </tr> </table>	Delareal	116 m ²	Formål	Gangvei		
Delareal	116 m ²						
Formål	Gangvei						



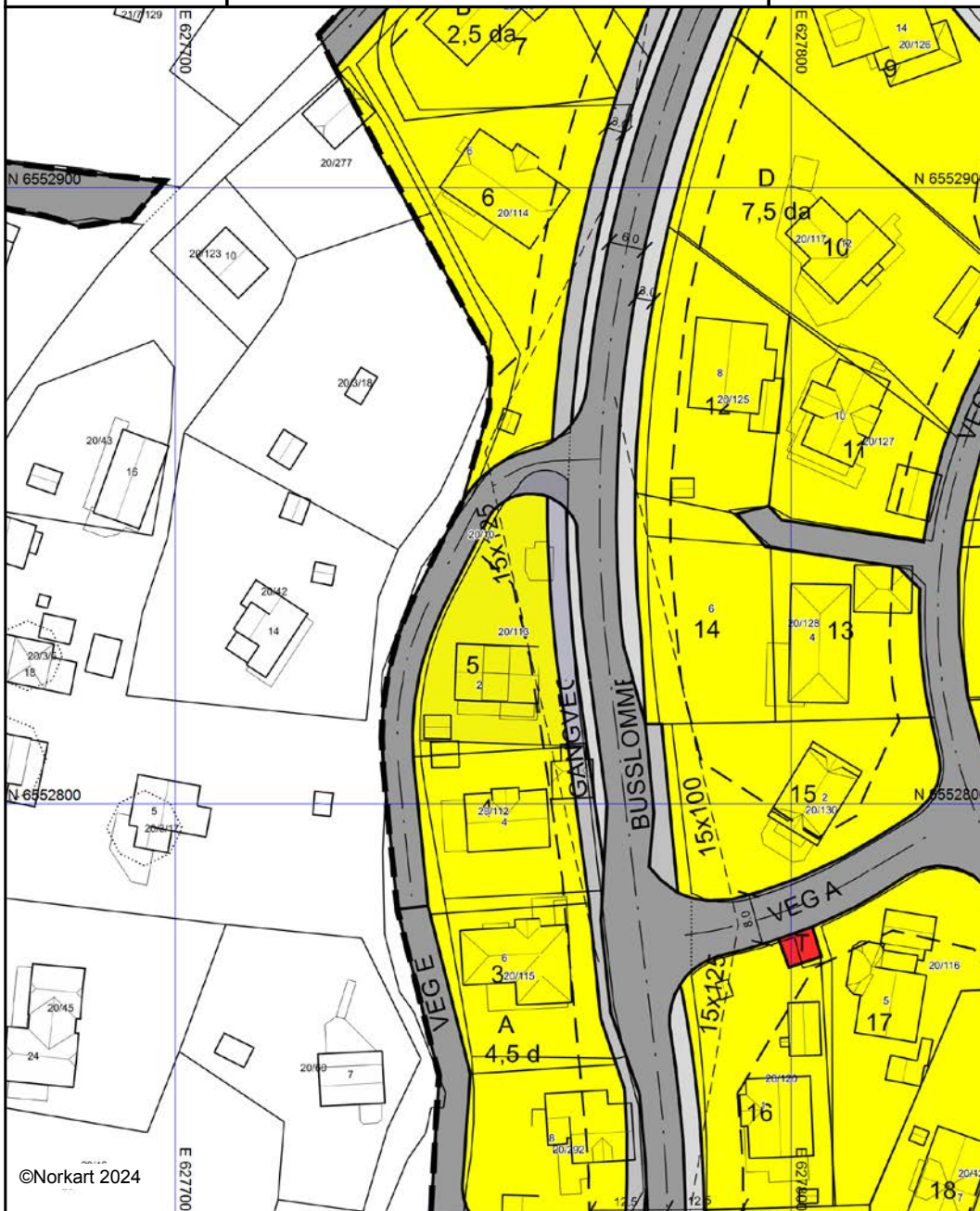
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/113
Adresse: Smedveien 2
Utskriftsdato: 15.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32








©Norkart 2024

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

Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/113
Adresse: Smedveien 2
Utskriftsdato: 15.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985


Nye retningslinjeområder SOSI 4.0


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


 Faresone - Flomfare

 Angitthensyngrense


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Gjennomføringgrense


 Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg


 Bebyggelse og anlegg - nåværende


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde


 Planens begrensnig

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende


 Farled - nåværende


Bygningsmessige anlegg


 Vegg frittstående


Bygninger


 Taksprang Bunn


 Bygning


 Takkant


 Bygningsdelelinje


 Takoverbygg


 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR HÅRBYLØKKA I SPONVIKA, HALDEN KOMMUNE
REGULERINGSPLAN DATERT 23.11.79.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal innen dette område ikke plasseres nærmere veg enn angitt med byggegrense eller frisiktlinje.

§ 2

I området kan oppføres bolighus inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 4

Garasjenes endelige plassering godkjennes av bygningsrådet. Plasseringen av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 5

Takvinkelen godkjennes av Bygningsrådet.

§ 6

Gjerde utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1,1 meter, inklusive eventuell sokkel.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	826.7
Etablert dato	30.11.1982	Historisk oppgitt areal	827
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	20/113
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	20/113
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	28.03.2017			0101-Mnrmangler, 20/10, 20/112, 20/113, 20/114, 20/115, 20/135, 20/136, 20/288, 20/292
Annen forretningstype	28.03.2017			
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.11.1982			20/10 (-827), 20/113 (827)
Planlagt fradeling	30.11.1982			20/113 (-123)
Planlagt fradeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6552827	627753	0	Ja	826.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHREN SIGNE F160288*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SMEDVEIEN 2 1794 SPONVIKA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Smedveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1794 SPONVIKA	Kirkesogn	02020702 Berg
Grunnkrets	501 Sponviken	Tettsted	2 Sponvika
Valgkrets	4 Berg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6182895		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.02.1985

1: Bygning 6182895: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.02.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	229
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	229
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.04.1984	15.04.1984
Tatt i bruk	10.02.1985	10.02.1985

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smedveien 2	H0101	20/113	229	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
K01	0	78	0	78	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3101 - 20/113//



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

- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	826,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6552827	Øst	627753

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6552833,87	627745,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,58	47,44
2	6552847,56	627752,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,51	
3	6552851,2	627755,52	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	13,22
4	6552852,48	627763,81	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,95	5,10
5	6552818,63	627765,25	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,91	232,90
6	6552809,31	627766,33	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,38	
7	6552810,18	627740,83	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,51	
8	6552810,21	627739,74	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,09	

Gnr.	Bnr.	Festenr.
20	113	
Representasjonspunkt		
X	Y	Z
122036	29337	
Kartblad		Landsnett
CS026-1-37		x
Målestokk	Areal	
1:500	827.0	

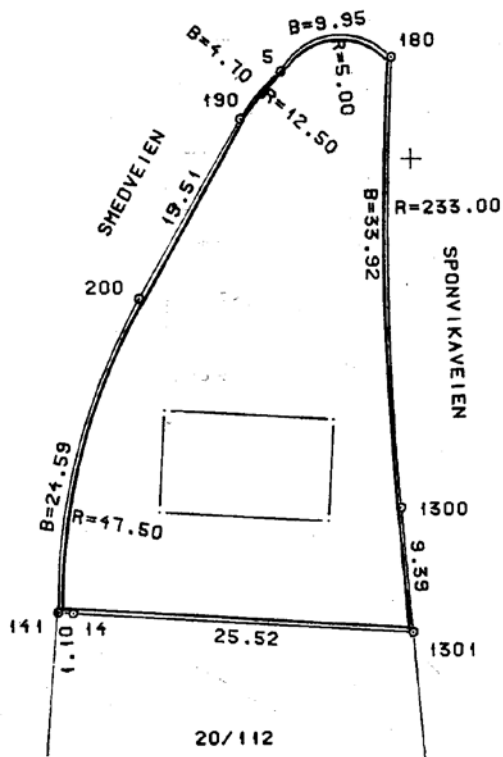
MÅLEBREVKART

J.nr.	82.162
Målebrev nr.	88.056

N



+



Y=29300

+ X=122000

Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side/Bue	Radius
141	TEORETISK PKT.	122016.06	29323.45		
200	TEORETISK PKT.	122039.58	29329.62	24.59	47.50
190	TEORETISK PKT.	122053.08	29337.27	15.51	
5	TEORETISK PKT.	122056.64	29340.29	4.70	12.50
180	GODKJ. JORDMERKE	122057.71	29348.61	9.95	5.00
1300	GODKJ. JORDMERKE	122023.82	29349.18	33.92	-233.00
1301	GODKJ. JORDMERKE	122014.47	29350.02	9.39	
14	GODKJ. JORDMERKE	122016.00	29324.54	25.52	
				1.10	



Halden kommune

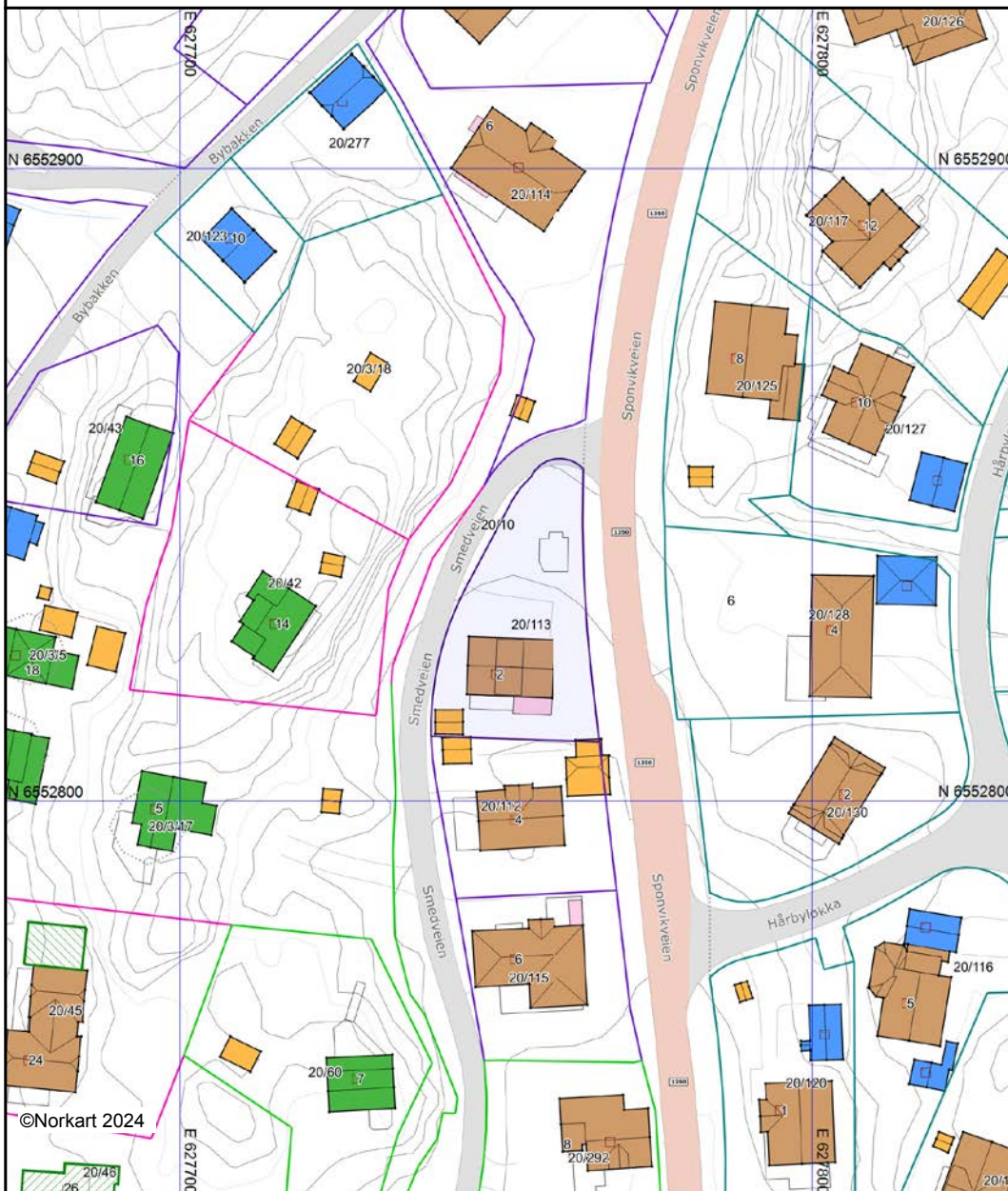
Grunnkart

Eiendom: 20/113
Adresse: Smedveien 2
Dato: 15.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		
Hårbyløkka, Sponvika, Halden		gnr. 20, bnr. 113		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	boligbygg	24/2-84	14/3-84	121-B/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Trond Jensen	1762 Sponvika			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Thorbjørn Skottene c/o Berget sag	Sponvikaveien 208, 1762 Sponvika			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Arild Lund	Sponvikaveien 208, 1762 Sponvika			

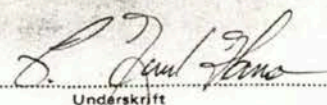
Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Forblending av pipe må mures fast til pipeelementet på min. 2 sider. Hulrom mellom forblending og pipeelement bør alltid fylles med bruk.
 Vegg utmures v/feierluker i kjeller.
 Åpning i trapperekkeverk tettes m/sprinkler.
 Vanntett belegg bør legges på vaskeromsgolv.
 En del innredningsarbeider gjenstår i kjeller.
 Utvendig gjenstår trapp, kjellernedgang og balkong.

Revider tegning oversendes snarest.

Sted og dato	Stempel
Halden	15/2-85
	 Underskrift

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
---	--	--	--	--------------------------

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101230203
Vår referanse: 3374383/23083101
Bestilling: C3 2024-01-11 59

Dato
11.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1158	2	4.3.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	20	10	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagbok nr. 1158 19 77 4/3
Halden Sørenskriverambete

E r k l æ r i n g

Undertegnede Oddvar Grønberg gir herved Jan Arne Hansen som fester av tomt nr.98 av gnr.21, bnr.7 rett til tilknytning til spillvannsledning og slamavskiller på min eiendom "Haarbyløkka", gnr.20, bnr.10 i Sponvika mot at han i likhet med de øvrige eiere av boliger som er tilknyttet anlegget deltar i omkostningene med tømning og vedlikehold av slamavskillerne.

Tilknytningsavgift utgjør kr.2.000,- + 20% merverdiavgift kr.400,- tils.kr.2.400,- og som er betalt.

Halden, den 3.mars 1977.

Oddvar Grønberg
.....

Oddvar Grønberg

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101230203
Vår referanse: 3374385/23083111
Bestilling: C3 2024-01-11 57

Dato
11.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
596	2	7.2.1984	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	20	113	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKEFØRT

07.02.84 00596

SØRENSKRIFTEREN I
HALDEN

S k j ø t e

Ikke som annen

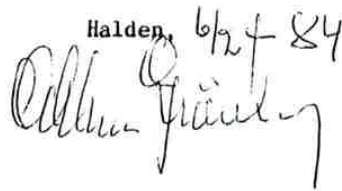
Undertegnede, byggmester Oddvar Grønberg, f. _____, skjøter og overdrar herved til Trond Jensen, fnr. _____, min eiendom gnr. 20, bnr. 113 i Halden for

110.000 - etthundreogtitusen - kroner

som er avgjort i henhold til kjøpekontrakt av 06.02.1984,

Forsåvidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller i området tilknytning til felles vann, kloakk og strømnnett, skal nødvendige ledninger og kabler, etter selgerens samtykke, kunne legges over tomten uten særskilt erstatning til eieren. Disse arbeider skal i tilfelle foretas under størst mulig hensyntagen til eiendommens beliggenhet og beplantning. Eiendommen skal settes i stand etter arbeidene, uten omkostninger for eieren.

Eiendommen skal ha veirett til veg E i reguleringsplanen. Eieren av parsellen forplikter seg til å delta i vedlikehold av veien sammen med de øvrige bruksberettigede.

Halden, 6/2/84


Det bekreftes at ovenstående skjøte egenhendig er underskrevet av Oddvar Grønberg i mitt nærvær og at han er over 18 år.

Halden, s.o.



ADVOKAT
JON HELI GUDBRANDSEN
1750 HALDEN

Rett gjens./kont


ADVOKAT
JON HELI GUDBRANDSEN
1750 HALDEN

1ef7
B.D.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smedveien 2
1794 SPONVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230203

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ 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 viderefordlet 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:

13.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre