

A photograph of a single-story red wooden house with a dark tiled roof. The house features a small front porch with white railings and a wooden door. There are several windows with white frames. The house is set in a lush green environment with tall trees in the background under a clear blue sky. Two black chimneys are visible on the roof.

aktiv.

Bygdeborgveien 19, 1793 TISTEDAL

**Koselig enebolig med innholdsrik
planløsning og 4 soverom**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 104 140,-
Total ink omk.: Kr 3 504 140,-
Årlig festeavgift: Kr 1 439,-
Selger: Jørn Arild Signebøen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total: 151/151 m²
Tomtstr.: 855 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 163, bnr. 28

Oppdragsnr.: 1101240063

Koselig enebolig med kort vei til Harekas barnehage og Kongeveien skole!

Velkommen til Sommerro og et koselig og veletablert villaområde. Her bor du med kort vei til både barnehage, skoler, butikk og golfbane. I tillegg kort vei til Ertemarka, Femsjøen og mye mer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	90
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 m²

Gang , Bod , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4

1. etasje

BRA-i: 78 m²

Vindfang , Toalettrom , Stue , Kjøkken ,Soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

6 m²

1. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan inkludert platting foran hovedinngang.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

855 m²

Tomtebeskrivelse

Lettstelt skrånende tomt innerst i blindvei på Sommerro. Opparbeidet med noe plen, busker og trær. Gruset gårds plass med parkering.

Grunneier: Halden Kommune / Fuglevig

Halden kommune fremfester tomten til eier fra Fuglevik som er grunneier. Det foreligger en kontrakt om fremfeste. Se vedlagte festekontrakt.

Ideell 1/2 del av felles privat veigrunn jmf festekontrakt i matrikkel gnr 163, bnr 28 og fnr 3 i Halden kommune.

Halden kommune har nå i juni 2024 matrikkelført grensejusteringen fra 1987, se vedlagte målebrev og matrikkelbrev.

Årlig festeavgift

Kr 1 439

Festetid

Stedsvarig.

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften er 1/6-2025. Den vil bli regulert etter konsumprisindeksen. Festeavgiften ble sist regulert i 2015.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Innløsningen iht tomtefesteloven §37. Se festekontrakt.

Festekontrakt datert

31.05.1985.

Beliggenhet

Velkommen til Sommerro og dette barnevennlige boligområdet ved Harekas. Her er det kort gangvei ned til Harekas barnehage, Kongeveien skole, samt golfbane, matbutikker, bakerutsalg og mye mer. Busstopp like i nærheten. Området byr også på fine turområder med kort vei videre opp til Ertemarka og badevannene i Femsjøen og oppover.

Adkomst

Ta inn Nordliveien fra Harekasveien. Ta til venstre inn Bygdeborgveien, følg denne helt inn i enden av veien til siste eiendom på feltet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggevurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i isolert bindingsverk som er utvendig kledd med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjon med selv bærende prefabrikerte takstoler. Undertak med sutakplater. Taket er tekket med betongstein. Renner og nedløp i stål. Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass. Grunnmur oppført i lettklinkerblokker.

Påkostninger ut i fra alder må påregnes.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg. Vindfang, entre, 1 soverom, wc, kjøkken med spiseplass, stue/spisestue med utgang til dels overbygd veranda.

Sokkeletg.: Trappegang, 4 soverom (1 ikke godkjent), bad/wc, vaskerom, bod.

Loft: Kryploft med lagringsplass.

Standard

Gjennomgående koselig, enkel standard med både laminat og vinylbelegg på gulv. Malt tapet og brystning på vegger. Flislagt bad med varmekabler, dusjkabinett og wc. Tidløs og klassisk kjøkkeninnredning i hvitlakkert, profilert utførelse. Her følger det med innebygget komfyr og koketopp, samt oppvaskmaskin.

I stuen er det montert en peisovn. Den overbygde verandaen gir et herlig uterom sommerstid med god plass for utemøbler under tak.

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

Opplysninger om eiendommen

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med betongstein og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mose vekst medfører at tekkingen slites mer og øker risikoen for lekkasjer og skader.

Tiltak

- Taktekkingen må rengjøres og impregneres for å forlenge levetiden. Kontroller samtidig om det er stein som må byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp er i stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Maling har løsnet på deler av pipe beslaget. Det er ikke montert snøfangere, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Tiltak

- Pipe beslaget bør rengjøres og behandles for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon,TG2

Boligen er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er råteskade på kledning på vest vegg. Det er en åpning bak kledningen på hjørne mot sørvest der mus kan komme inn bak bordkledningen.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må lufting bak kledningen utbedres. Råteskadet kledning må byttes og åpning på hjørne tettes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen er oppført med selvberende prefabrikkerte takstoler, undertak er utført med su-takplater. Konstruksjonen er isolert med 20 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er ikke fagmessig tett rundt gjennomføringer i undertaket, medfører risiko for at vann kan trenge inn. Det er ikke laget luftespalter på rafter, medfører risiko for råteskader på sperre og skade på undertaket.

Tiltak

- For å lukke avviket må det lages luftespalter på rafter og det må tettes rundt takgjennomføringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass. Innside av karmen er lakkert i de fleste rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- De fleste vinduene har merker etter kondens vann og noen har begynnende råteskader som følge av dette. Enkelte vinduer er malingsslitt på utside, må behandles for å unngå at det blir råteskader.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er noen vinduer som må påregnes byttet på kort sikt, 2-3 stk, og alle vinduer har behov for vedlikehold med overflatebehandling både utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører,TG2

Ytterdører er i teak og har malte trekarmer. Balkongdør har 2 lags glass, malte overflater og malt trekarm,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdører i teak har behov for vedlikehold med overflatebehandling og ytterdør i 1 etasjen har slitte pakninger.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Oljebehandling og nye pakninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt, rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er råteskader på en rekkverk stolpe. Rekkverk er 92 cm, krav da boligen ble oppført var 90 cm, dagens krav er 1m. Gulvbord har normal slitasje og det er enkelte sprekker i gulvbordene. Løsningen uten beslag mellom vegg og gulv medfører økt risiko for at vann kommer inn bak bordkledningen og økt risiko for råteskader på bordkledning og veggkonstruksjon. Det er noe skjevheter på konstruksjonen, trolig fundamenteringen som har hatt setninger.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Rekkverk med råteskade må utskiftes for å lukke avviket. Det må monteres beslag på vegg og ut på altangulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres. Konstruksjonen må rettes opp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer som er malt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Trapp til altan er noe skjev.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Oppretting må utføres for å lukke avviket.

Innvendig

Overflater,TG2

Det er belegg på gulv i stue og toalettrom, laminat på øvrige rom på 1 etasjen, fuktbestandig laminat på gulv i vindfanget. På vegger er det malt tapet og noe panel. I himlinger er det plastbelagte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er normale bruksmerker og slitasje på overflater, laminat i vindfang er sprukket i skjøter. Det er fuktsvelling rundt ventil i himling på toalettrom.

Tiltak

- Det må utføres noe vedlikehold og overflate behandling for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Totalt planavvik stue målt i hele rommet utgjør 26mm.

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

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted, TG2

Pipen er oppført med lettklinkerelementer og har heldekkende beslag over tak. Vedovn er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Ildfast stein har sprekker.

- Ildfast stein i ovn er sprukket. Det mangler brennbar plate på gulv under sotluke, dette er ikke et krav, kun en anbefaling.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

- Ildfast stein i ovn må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng, TG2

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur i nord vest hjørne på boligen og det ble registrert høyt fuktnivå, målt 25 vektprosent med pigger i svill på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd og tilfarergulv betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert.

Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Innvendig trapp i furu med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk i trappen er under 90 cm, retur rekkverket er over 90 cm. åpninger mellom trinn er ca 14 cm, dagens krav er 10 cm.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har lakkerte furukarmer og dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er skade på dørbladet på kjøkkenet og dør til vindfanget er skjevt, to dører i underetasjen tar i karmen og trenger justering.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det er behov for tiltak på enkelte dører, dør til vindfanget må trolig byttes, det har glassfelt og er skjevt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk utgjør 5mm målt fra gulv ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket og høydeforskjell sluk til gulv ved dør er trolig mindre enn 25mm, ikke mulig å fastslå helt sikkert uten å demontere terskel list.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg, medfører risiko for at det kan komme vann inn i veggen.

Tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Det må tettes rundt rør i veggen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant på skapinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er fuktsvelling på skapskrog etter lekkasje fra avløpsrøret.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Avløpsrør må utbedres, det ligger med motfall og det er lekkasje på dette, skapskroget kan fortsatt benyttes, men er noe skadet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Bad

Ventilasjon, TG2

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Medfører at fuktig luft ikke blir ventilert ut av rommet.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Vaskerom

Generell, TG3

Rommet er trolig originalt slik det ble bygd i 1985, gjeldende forskrift 1965. Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger, malt tapet på vegger og panel i himlingen.

Rommet er i dårlig stand og må renoveres på grunn av fuktskade.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er fukt og trolig råteskader i nordøstre hjørne i rommet. Det er taknedløp på dette hjørnet, feil på dette kan være årsaken. Veggene må åpnes og skader utbedres. Nytt gulvbelegg må legges, det er fukt under belegget. Det må graves opp på utside for å kontrollere fuktsikring av grunnmuren og eventuelle feil på rør under terreng.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Over 300 000

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn og induksjon koketopp som ble byttet i 2022, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er noe fuktsvelling på enkelte steder på innredningen.

Tiltak

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke tettet rundt kanal i vegg, medfører unødvendig/ ekstra luftlekkasje i forbindelse med gjennomføringen i vegg og risiko for skade på vegg som følge av dette.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må tettes utvendig mellom kanal og vegg konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

1 Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegger og folierte plater i himlingen.

Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen og vindu som kan åpnes.

Tilluft under dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør, lufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

- Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, medfører at det kan bli ekstra arbeid med å åpne avløp om dette går tett.

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.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Det anbefales å undersøke ytterligere om det finnes stakepunkt når boligen er ryddet/tømt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

- Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via ventiler og vinduer som kan åpnes.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG3

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. 35A hovedsikring, 9

underkurser hvorav 1 stk 20A, 7 stk 16A og 1 stk 10A kurser.

21. 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)?

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG3

Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig vorteplast enkelte steder langs grunnmuren, men ikke langs hele, trolig er det fylt opp høyere enn platen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Det er registrert fukt i underetasjen på hjørner der taknedløp er plassert, dette tyder på at drenering og utvendig fuksikring ikke fungerer som den skal.

Tiltak

- For å lukke avviket må drenering og fuksikring skiftes ut. Anbefaler å isolere grunnmuren utvendig når dreneringen skal byttes, det vil være en måte å hindre at det oppstår fukt i innforede vegger mot grunnmuren. Selv med ny drenering og vorteplast vil det likevel kunne bli fukt i innforede vegger på grunn av kondens.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering, trolig betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er en sprekk i muren på nord øst hjørne.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker bør tettes slik at det ikke trekker inn vann som i sin tur lager frostskafer og større sprekker på vinterstid.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør/sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Halden har denne markeringen. Et

eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ved utskifting av drenering bør det foretas terreng justeringer slik at vann renner vekk fra grunnmuren. Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Anlegget fungerer som det skal, men på grunn av alder kan det plutselig oppstå funksjonssvikt. Utvendig stoppekran er ikke

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

Det vil stå igjen noe løsøre på eiendommen som kjøper må overta.

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

Hvitevarer

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

Parkering

I egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

92721704

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område delvis definert med høy og delvis definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Vedovn installert i stue. I tillegg luft-til-luft til varmepumpe.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 33 329

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 000 450

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 801 708

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 163, bruksnummer 28, festenummer 1 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/163/28/1:

31.05.1985 - Dokumentnr: 2751 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 329

FESTERETT FOR BESTANDIG

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg boligbygg datert 2/1-86.

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Gjelder planløsning i underetasjen, bod benyttes som soverom og tv rom benyttes som soverom, bruksendring av bod til soverom er søknads pliktig. Altan langs vestsiden på boligen er bygget større enn den er på tegninger.

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

02.01.1986.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G168 Sommerro med formål bolig. Eiendommen grenser til friområde mot nord og vest.

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.

Kontraksgrunnlag

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.

Eiendommen blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring * (valgfritt)

17 900 Boligkjøperforsikring inkludert Help Pluss* (valgfritt)

85 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

86 240 Omkostninger totalt

101 340 (med Boligkjøperforsikring)

104 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert Help Pluss)

3 486 240 Totalpris inkl. omkostninger

3 501 340 Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring)

3 504 140 Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 140

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Det 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.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedsplan kr 17900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. 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

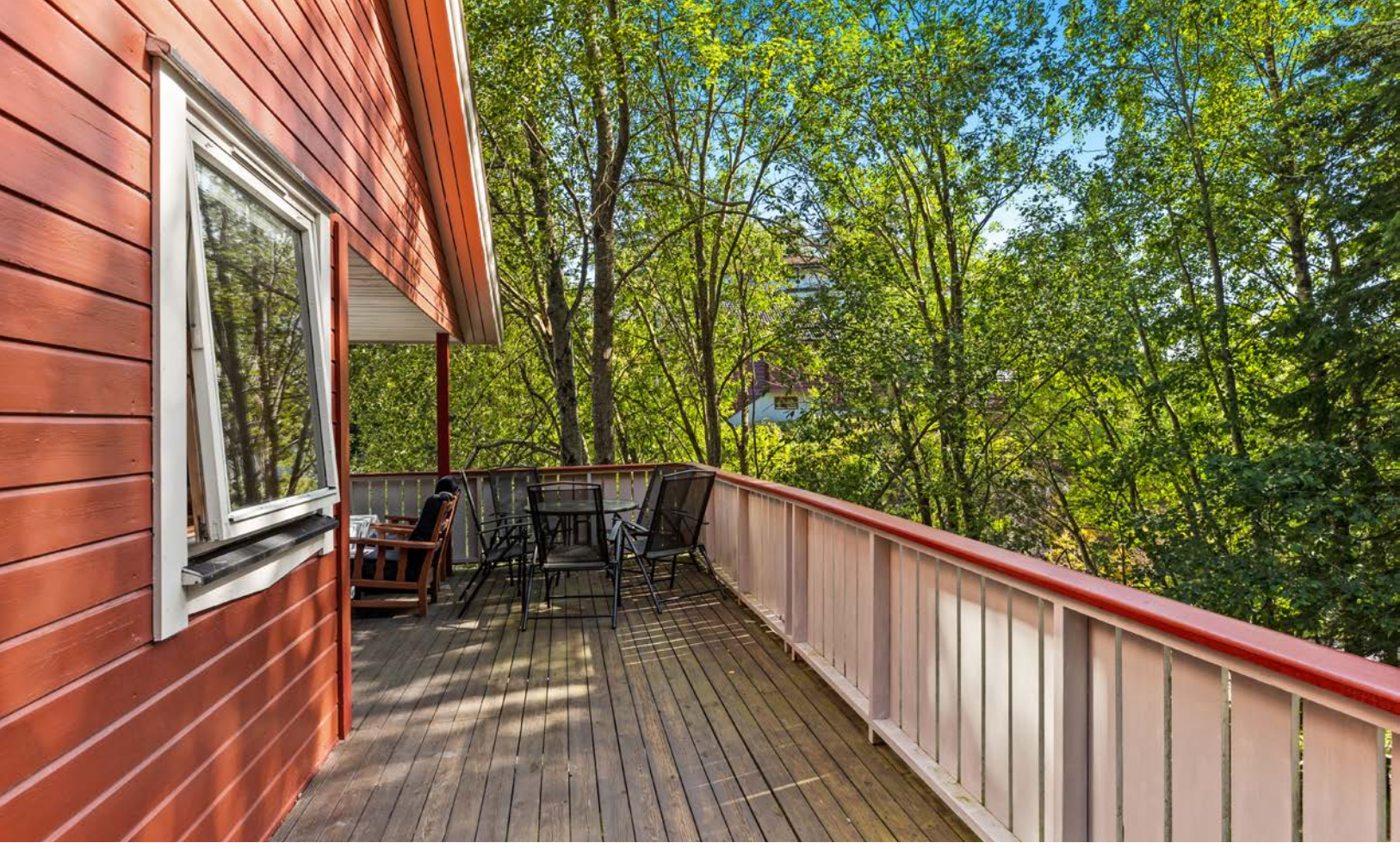
Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

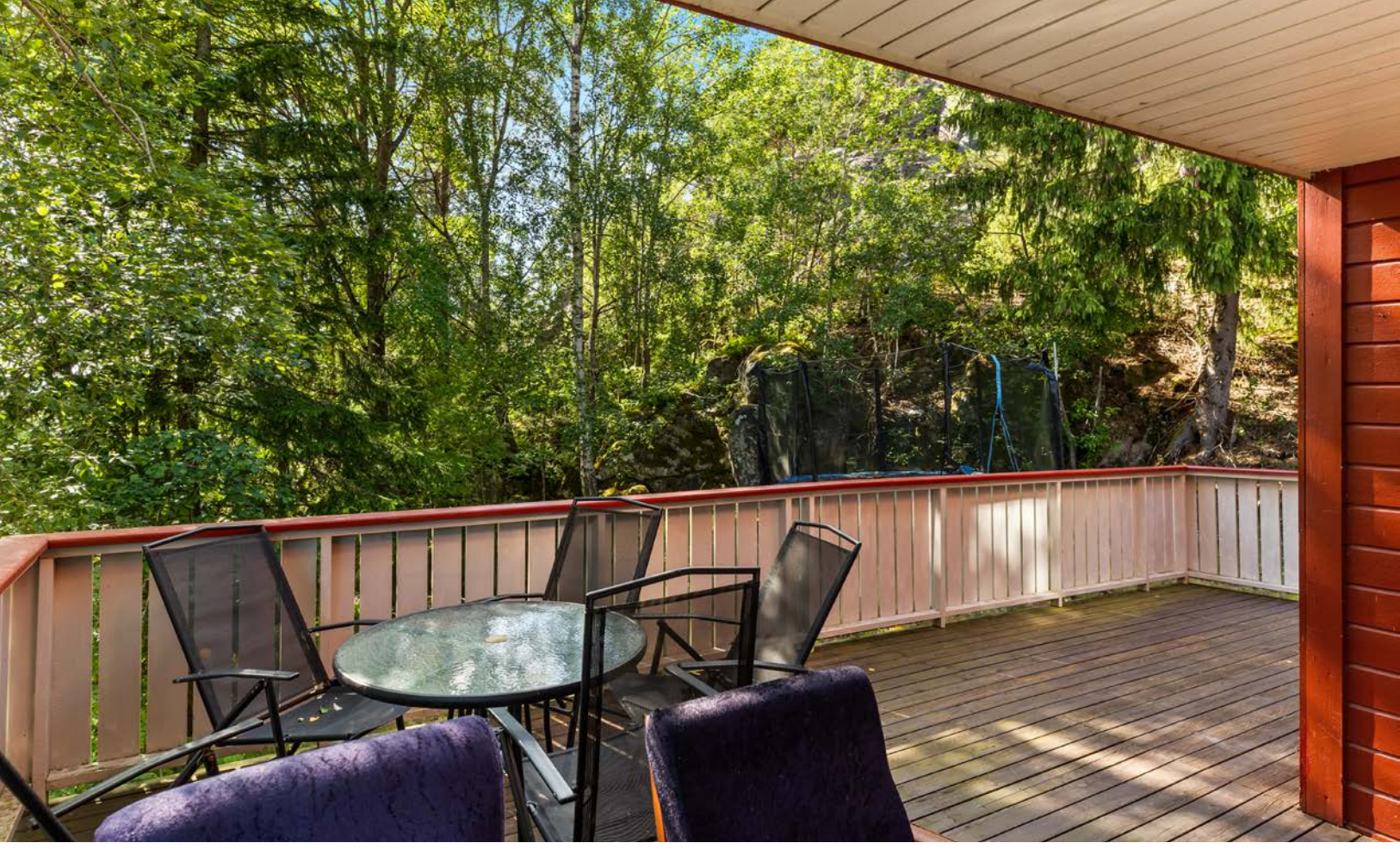
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

24.06.2024

















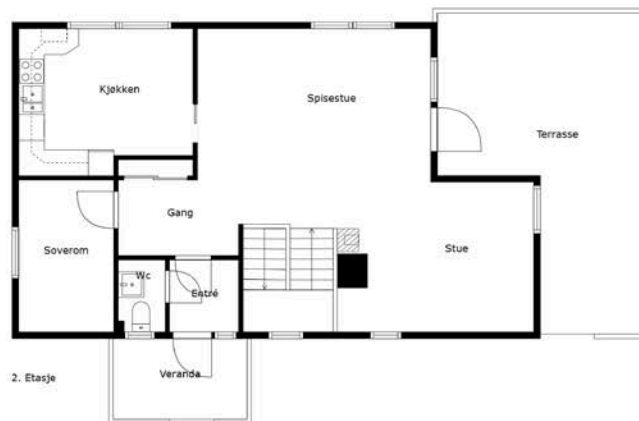












2. Etasje



1. Etasje

FOTO
etetera




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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bygdeborgveien 19, 1793 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 # gnr. 163, bnr. 28, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 10.06.2024

Oppdragsnr.: 13324-1447

Referansenummer: XG1044

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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.

Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primær område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betong stein og besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er i stål.

Pipe har heldekkende beslag over tak.

Boligen er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført med selvbærende prefabrikkerte takstoler, undertak er utført med su-takplater.

Konstruksjonen er isolert med 20 cm.

Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass.

Innside av karmen er lakkert i de fleste rommene.

Ytterdører er i teak og har malte trekarmen.

Balkongdør har 2 lags glass, malte overflater og malt trekarm,

Altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt, rekkverk har malte overflater.

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer som er malt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er belegget på gulv i stue og toalettrom, laminat på øvrige rom på 1 etasjen, fuktbestandig laminat på gulv i vindfanget.

På vegger er det malt tapet og noe panel. I himlinger er det plastbelagte himlingsplater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

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

Pipen er oppført med lettklinkerelementer og har heldekkende beslag over tak. Vedovn er plassert i stue.

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur i nord vest hjørne på boligen og det ble registrert høyt fuktnivå, målt 25 vektprosent med pigger i svill på veggen.

Innvendig trapp i furu med lakkerte overflater.

Innvendige dører har lakkerte furukarmen og dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er oppusset i 2012 i følge opplysninger, det er nye overflater på gulv og vegger, sluk er byttet, men vannrør er ikke byttet. Arbeidet vurderes derfor som en oppussing og ikke renovering, gjeldende forskrift 1965.

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen. Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk utgjør 5mm målt fra gulv ved døren.

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskikt trolig utført med smøremembran, ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant på skapinnredning.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Målt 9,8 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.

Vaskerom

Rommet er trolig originalt slik det ble bygd i 1985, gjeldende forskrift 1965.

Det er belegget på gulv med oppbrett på vegger, malt tapet på vegger og panel i himlingen.

Rommet er i dårlig stand og må renoveres på grunn av fuktskade.

Våtsoner og vann installasjoner er på yttervegg, hulltaking ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn og induksjon koketopp som ble byttet i 2022, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har belegget på gulv, malt tapet på vegger og folierte plater i himlingen.

Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.
Avløpsanlegget er utført med plastrør, lufting over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på kjøkken.
Nyere luft/luft varmpumpe med innedel plassert over trapp mellom etasjene.
Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder, trolig byttet i 2012 da badet ble oppusset.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. 35A hovedsikring, 9 underkurser hvorav 1 stk 20A, 7 stk 16A og 1 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig vorteplast enkelte steder langs grunnmuren, men ikke langs hele, trolig er det fylt opp høyere enn plasten.
Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering, trolig betongsåle.
Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør/sørvest.
Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

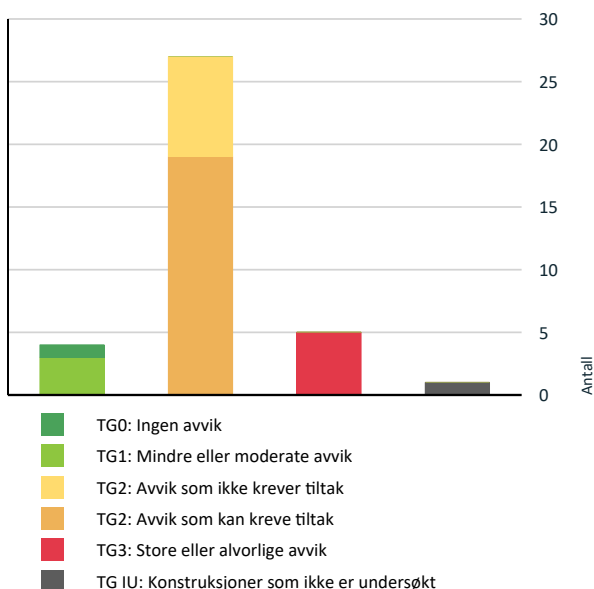
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Gjelder planløsning i underetasjen, bod benyttes som soverom og tv rom benyttes som soverom, bruksendring av bod til soverom er søknads pliktig.
Altan langs vestsiden på boligen er bygget større enn den er på tegninger.

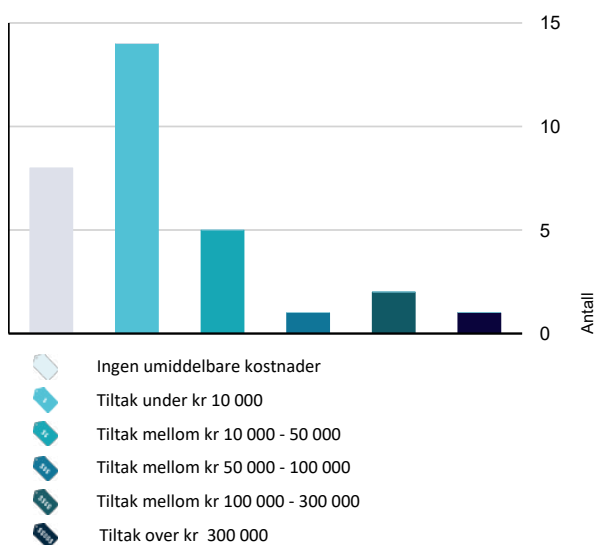
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert kott under trapp i underetasjen og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [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 > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TC 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel energimerking av boligen basert på byggeår og størrelse fordi at boligen skal selges.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

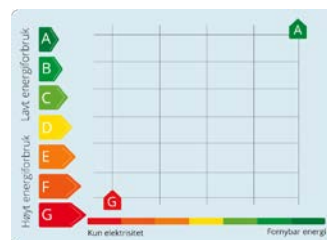
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt, men det er behov for diverse utbedringer som fremkommer i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet stekeovn og induksjons topp.
2012	Modernisering	Bad i underetasjen oppusset

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betong stein og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mose vekst medfører at tekingen slites mer og øker risikoen for lekkasjer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekingen må rengjøres og impregneres for å forlenge levetiden.
Kontroller samtidig om det er stein som må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i stål.
Pipe har heldekkende beslag over tak.

Vurdering av avvik:

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

Maling har løsnet på deler av pipe beslaget.

Det er ikke montert snøfangere, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe beslaget bør rengjøres og behandles for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Maling har løsnet på pipe beslaget.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er råteskade på kledning på vest veggen.

Det er en åpning bak kledningen på hjørne mot sørvest der mus kan komme inn bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må lufting bak kledningen utbedres.

Råteskadet kledning må byttes og åpning på hjørne tettes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte på kledning, vestvegg



Ingen lufting bak kledning



Åpning hvor mus kan komme inn bak kledningen, hjørne sørvest.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppført med selvbærende prefabrickerte takstoler, undertak er utført med su-takplater.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er isolert med 20 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

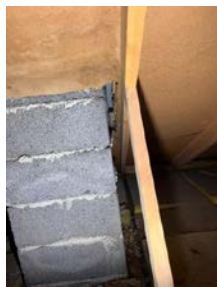
Det er ikke fagmessig tettet rundt gjennomføringer i undertaket, medfører risiko for at vann kan trenge inn. Det er ikke laget luftespalter på rafter, medfører risiko for råteskader på sperre og skade på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det lages luftespalter på rafter og det må tettes rundt takgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Undertaket er ikke fagmessig tettet rundt pipe.



Undertaket er ikke fagmessig tettet rundt luftehatt.



Det er ikke laget luftespalte på rafter.

Vinduer

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass. Innside av karmen er lakkert i de fleste rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

De fleste vinduene har merker etter kondens vann og noen har begynnende råteskader som følge av dette. Enkelte vinduer er malingsslitt på utsiden, må behandles for å unngå at det blir råteskader.

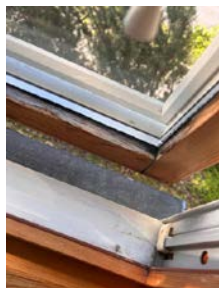
Konsekvens/tiltak

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

Det er noen vinduer som må påregnes byttet på kort sikt, 2-3 stk, og alle vinduer har behov for vedlikehold med overflatebehandling både utvendig og innvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken, begynnende råteskade.



Malingsslitt på utside.



Vinduer i mur er ikke ferdig innpusset.



Vindu på soverom 1 etasje, begynnende råteskade.

Dører

Ytterdører er i teak og har malte trekarmmer.
Balkongdør har 2 lags glass, malte overflater og malt trekarm,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører i teak har behov for vedlikehold med overflate behandling og ytterdør i 1 etasjen har slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oljebehandling og nye pakninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt, rekkverk har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tilstandsrapport

Det er råteskader på en rekkverk stolpe.

Rekkverk er 92 cm, krav da boligen ble oppført var 90 cm, dagens krav er 1m.

Gulvbord har normal slitasje og det er enkelte sprekker i gulvbordene.

Løsningen uten beslag mellom vegg og gulv medfører økt risiko for at vann kommer inn bak bordkledningen og økt risiko for råteskader på bordkledning og veggkonstruksjon.

Det er noe skjevheter på konstruksjonen, trolig fundamenteringen som har hatt setninger.

Konsekvens/tiltak

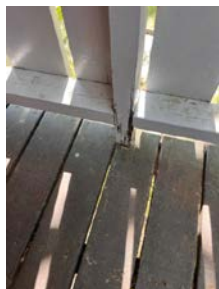
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk med råteskade må utskiftes for å lukke avviket.

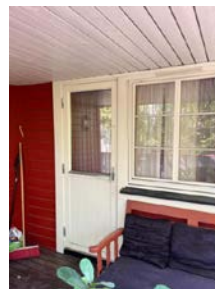
Det må monteres beslag på vegg og ut på altangulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.

Konstruksjonen må rettes opp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte på rekkverk konstruksjon.



Ikke beslag mellom vegg og altangulv.



Skjevheter på gulvkonstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer som er malt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp til altan er noe skjev.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppretting må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Det er belegg på gulv i stue og toalettrom, laminat på øvrige rom på 1 etasjen, fuktbestandig laminat på gulv i vindfanget. På vegger er det malt tapet og noe panel. I himlinger er det plastbelagte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er normale bruksmerker og slitasje på overflater, laminat i vindfang er sprukket i skjøter. Det er fuktsvelling rundt ventil i himling på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres noe vedlikehold og overflate behandling for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i skjøt på laminat i vindfang.



Fuktsvelling på himlingsplate i toalett rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Totalt planavvik stue målt i hele rommet utgjør 26mm.

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført med lettlinkerelementer og har heldekkende beslag over tak. Vedovn er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Ildfast stein i ovn er sprukket.

Det mangler brennbar plate på golv under sotluke, dette er ikke et krav, kun en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ildfast stein i ovn må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Det ble tatt hull i vegg mot grunnmur i nord vest hjørne på boligen og det ble registrert høyt fuktnivå, målt 25 vektprosent med pigger i svill på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd og tilfarergulv betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppføret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppføret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hull i vegg på nordvest hjørne.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i furu med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

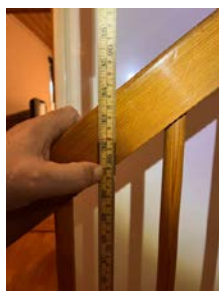
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk i trappen er under 90 cm, retur rekkverket er over 90 cm.
åpninger mellom trinn er ca 14 cm, dagens krav er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har lakkerte furukarmer og dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade på dørbladet på kjøkkenet og dør til vindfanget er skjevt, to dører i underetasjen tar i karmen og trenger justering.

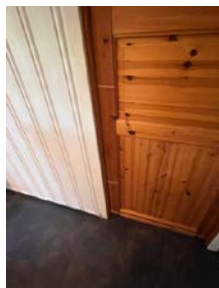
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det er behov for tiltak på enkelte dører, dør til vindfanget må trolig byttes, det har glassfelt og er skjevt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Dør på kjøkken



Dør til vindfang har glass

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i 2012 i følge opplysninger, det er nye overflater på gulv og vegger, sluk er byttet, men vannrør er ikke byttet. Arbeidet vurderes derfor som en oppussing og ikke renovering, gjeldende forskrift 1965.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk utgjør 5mm målt fra gulv ved døren.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluket og høydeforskjell sluk til gulv ved dør er trolig mindre enn 25mm, ikke mulig å fastslå helt sikkert uten å demontere terskel list.

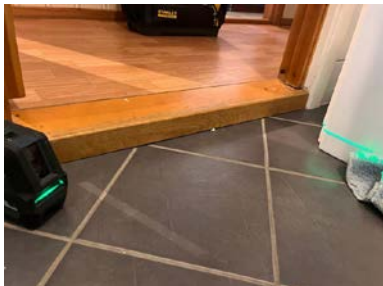
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg, medfører risiko for at det kan komme vann inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må tettes rundt rør i veggen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant på skapinnredning.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Det er fuktsvelling på skapskrog etter lekkasje fra avløpsrøret.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Avløpsrør må utbedres, det ligger med motfall og det er lekkasje på dette, skaps skroget kan fortsatt benyttes, men er noe skadet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Medfører at fuktig luft ikke blir ventilert ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 9,8 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er trolig originalt slik det ble bygd i 1985, gjeldende forskrift 1965. Det er belegg på gulv med oppbrett på vegger, malt tapet på vegger og panel i himlingen. Rommet er i dårlig stand og må renoveres på grunn av fuktskade.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er fukt og trolig råteskader i nordøstre hjørne i rommet.

Det er taknedløp på dette hjørnet, feil på dette kan være årsaken. Veggene må åpnes og skader utbedres.

Nytt gulvbelegg må legges, det er fukt under belegget.

Det må graves opp på utside for å kontrollere fuktsikring av grunnmuren og eventuelle feil på rør under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

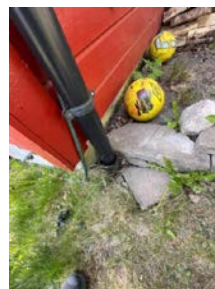
Kostnadsestimat: Over 300 000



Målt med pigger i veggplate



Taknedløp



UNDERETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner og vann installasjoner er på yttervegg, hulltaking ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TGI 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn og induksjon koketopp som ble byttet i 2022, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap.

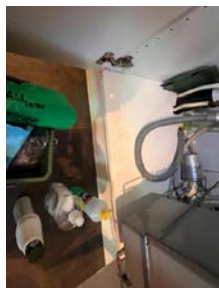
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på enkelte steder på innredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettet rundt kanal i vegg, medfører unødvendig/ ekstra luftlekkasje i forbindelse med gjennomføringen i veggen og risiko for skade på veggen som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må tettes utvendig mellom kanal og vegg konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegger og folierte plater i himlingen.
Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen og vindu som kan åpnes. Tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Tilstandsrapport

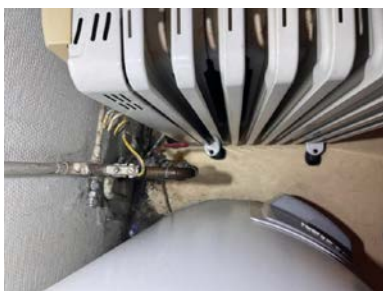
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør, lufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, medfører at det kan bli ekstra arbeid med å åpne avløp om dette går tett.

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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales å undersøke ytterligere om det finnes stakepunkt når boligen er ryddet/tømt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via ventiler og vinduer som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Nyere luft/luft varmpumpe med innedel plassert over trapp mellom etasjene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder, trolig byttet i 2012 da badet ble oppusset.

Tilstandsrapport

TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. 35A hovedsikring, 9 underkurser hvorav 1 stk 20A, 7 stk 16A og 1 stk 10A kurser.

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.
1985 Anlegget er fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble kontrollert av DLE 20.2.1985
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 Det er løse kabler og koblinger i skap på badet og under overskap på kjøkken som må utbedres. Anbefaler en full kontroll på anlegget, kostnad for dette og utbedring av påviste mangler medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bad



Kjøkken



Kjøkken

Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat er fra 2012, må byttes.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Dreneringen er fra byggeåret. Det er synlig vorteplast enkelte steder langs grunnmuren, men ikke langs hele, trolig er det fylt opp høyere enn platen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er registrert fukt i underetasjen på hjørner der taknedløp er plassert, dette tyder på at drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må drenering og fuktsikring skiftes ut.

Anbefaler å isolere grunnmuren utvendig når dreneringen skal byttes, det vil være en måte å hindre at det oppstår fukt i innforede vegger mot grunnmuren.

Selv med ny drenering og vorteplast vil det likevel kunne bli fukt i innforede vegger på grunn av kondens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Ikke synlig vorteplast/fuktsikring. N/Ø hjørne



Fukt innvendig N/Ø hjørne



Fukt innvendig N/V hjørne



Ikke synlig vorteplast/fuktsikring. N/V hjørne

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker. Ukjent fundamentering, trolig betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekke i muren på nord øst hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør tettes slik at det ikke trekker inn vann som i sin tur lager frostskafer og større sprekker på vinterstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i mur N/Ø hjørne.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sør/sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Halden har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

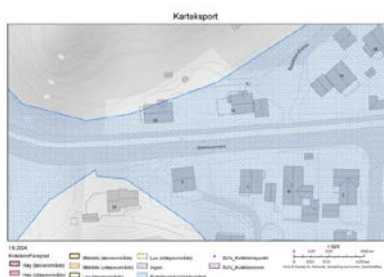
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved utskifting av drenering bør det foretas terreng justeringer slik at vann renner vekk fra grunnmuren. Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget fungerer som det skal, men på grunn av alder kan det plutselig oppstå funksjonssvikt.

Utvendig stoppekran er ikke

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		3 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 200 000
------------------------------------	------------	--	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	78			78	25		78
Underetasje	73			73	6		73
SUM	151				31		151
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Soverom		
Underetasje	Gang , Bod , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3 , Soverom 4		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan inkludert platting foran hovedinngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Gjelder planløsning i underetasjen, bod benyttes som soverom og tv rom benyttes som soverom, bruksendring av bod til soverom er søknads pliktig. Altan langs vestsiden på boligen er bygget større enn den er på 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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Jørn Arild Signebøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	163	28	1	0	699.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Bygdeborgveien 19							
Hjemmelshaver	Signebøen Jørn Arild						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Harekas ca 5 minutters kjøring øst for Halden sentrum.
Det er gangavstand til skoler, butikker og Fredriksten festning.
Det er gode bussforbindelser i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med privat vei den siste delen ca 50 meter inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid. G-168 gjeldende fra 20.6.1978 og bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

Om tomten

Tomten skrå mot sør og er opparbeidet med plen arealer, noe beplantning og nakent berg. Gruset innkjørsel, parkering/snuplass er utenfor tomtegrensen.
Festetomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 300 700	2024	Oppgitt av kommune
Formuesverdi	År	Kommentar
599 926	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Reguleringsplaner	20.06.1978		Gjennomgått	4	Nei
Matrikkel rapport	03.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	02.01.1986		Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	03.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	03.05.1985		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	10.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
NVE	01.06.2024		Gjennomgått	1	Ja
Brannforebygging	03.06.2024	Siste tilsyn utført 31.1.24 Siste tiltak utført 8.9.23 Montert pipesensor.	Gjennomgått	2	Nei
Områdeanalyse	03.06.2024		Gjennomgått	9	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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/XG1044>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240063	
Selger 1 navn	
Jørn Arild Signebøen	
Gateadresse	
Bygdeborgveien 19	
Poststed	Postnr
TISTEDAL	1793
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92721704

Document reference: 1101240063

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

Initialer selger: JAS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier pusset opp hele badet i ca 2012. Benyttet rørleggerfirma F. Jørgensen i Halden.
Arbeid utført av	Jørgensen A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Svart ja men er ikke sikker men det har vel takstmannen funnet ut.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

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.

Document reference: 1101240063

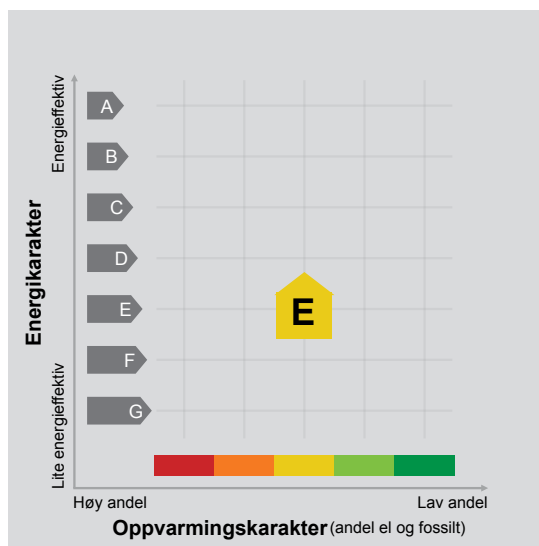
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Signebøen	c4efcbade7825861c182a7fe b3ed998371acad8f	05.06.2024 15:43:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240063

- 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	Bygdeborgveien 19
Postnummer	1793
Sted	TISTEDAL
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Bygningsnummer	6185509
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	aef84882-238d-4f16-baf2-601e3f684aeb
Dato	10.06.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tidsstyring av elektrisk luftvarme
- Tiltak utendørs

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:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: Bygdeborgveien 19
Postnummer: 1793
Sted: TISTEDAL
Kommune: Halden
Bolignummer: H0101
Dato: 10.06.2024 14:21:41
Energimerkenummer: aef84882-238d-4f16-baf2-601e3f684aeb

Kommunennummer: 3101
Gårdsnummer: 163
Bruksnummer: 28
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 1
Bygningsnummer: 6185509

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere automatisk 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Bygdeborgveien 19

Nabolaget Harekas/Sommerø/Øberg - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øbergveien/Harekasveien 7 min 0.5 km
Linje 33, 306, 631

Halden stasjon 6 min 2.9 km
Linje RE20

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 22 min 1.7 km
520 elever, 21 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 25 min 1.8 km
71 elever, 6 klasser

Tistedal skole (1-7 kl.) 6 min 2.8 km
312 elever, 15 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min 1.4 km
376 elever, 16 klasser

Halden vgs - avd. Risum 13 min 1 km
400 elever

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min 3.4 km
1200 elever, 61 klasser

«Stille og rolig, lite biltrafikk. Beboere av varierende sivilstatus og alder.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

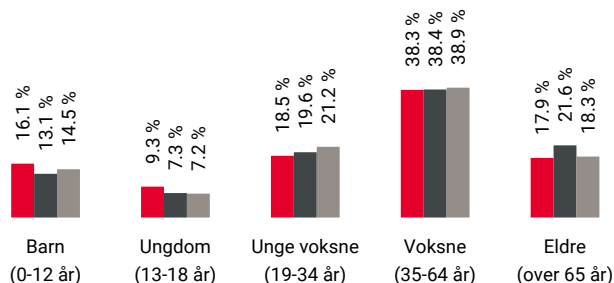
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Harekas/Sommerø/Øberg	1 278	531
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 3 min 0.3 km
54 barn

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 14 min 1.1 km
80 barn

Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 5 min 2.8 km
32 barn

Dagligvare

Kiwi Risum 8 min

Rema 1000 Risum 12 min 0.9 km
Post i butikk

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



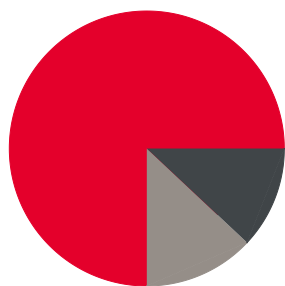
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Risum ungdomsskole	19 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.4 km	
	Folkvang skole	25 min	
	Ballspill	1.8 km	
	Mudo Halden	5 min	
	Spentst Halden avd. Høvleriet	5 min	

Boligmasse



- 75% enebolig
- 12% rekkehus
- 13% annet

«Stille og rolig, gode naboer og samhold. Buss hver halvtime på hverdagen, kort vei til skole, barnehage og butikk. Gode turmuligheter, da skogen er nær. Passe avstand til byen.»

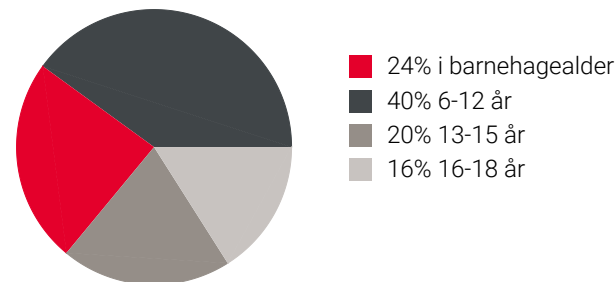
Sitat fra en lokalkjent



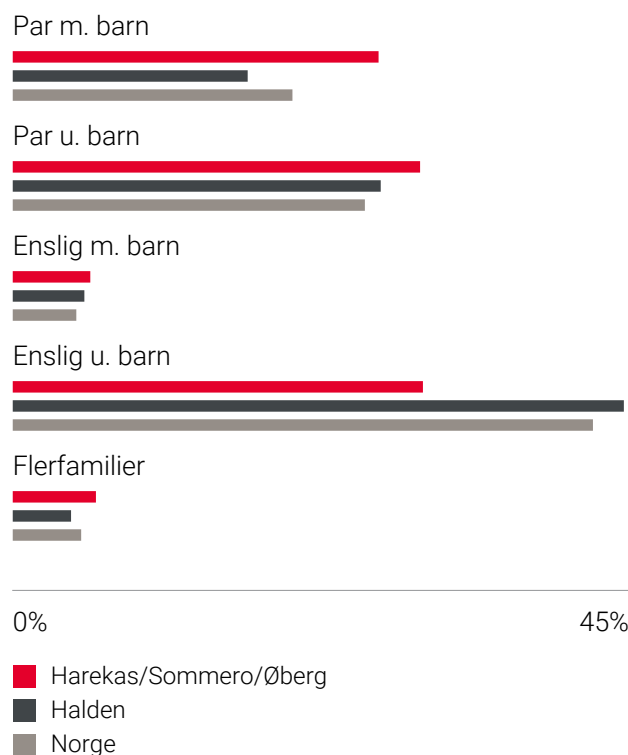
Varer/Tjenester

	Tista Senter	5 min	
	Apotek 1 Ørnen Halden	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



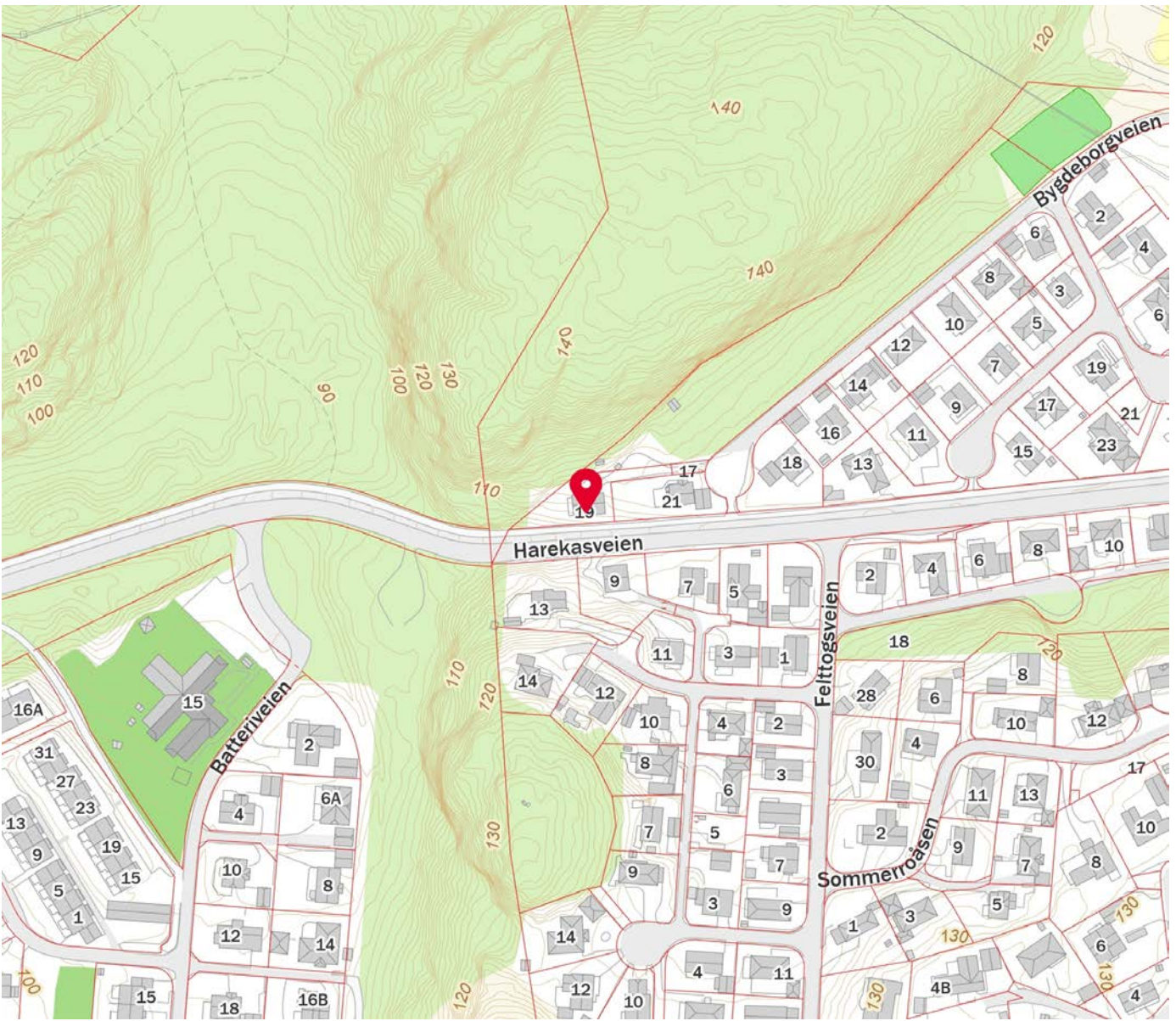
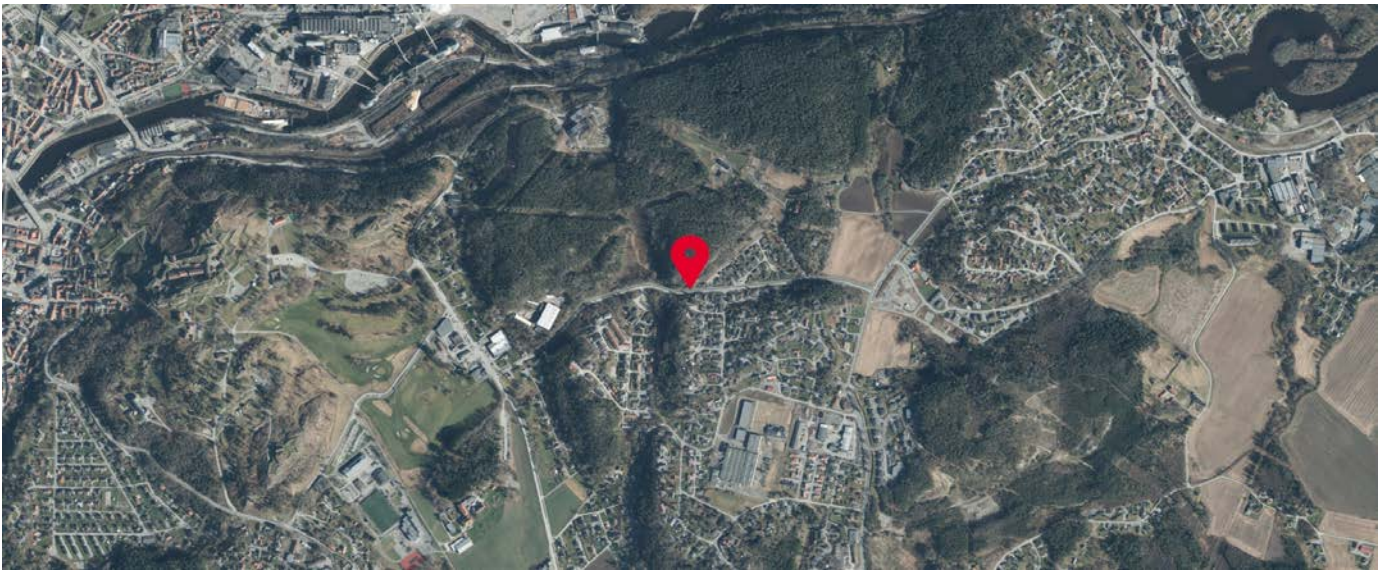
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Halden kommune grunneier
v/Tonje Bergstrøm

Vår referanse:
1101240063

Vår saksbehandler:
Cecilie K. Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
03.06.2024

**Salg av Bygdeborgveien 19, 1793 Tistedal,
gnr. 163, bnr. 28, fnr. 1 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Jørn Arild Signebøen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1439 kroner

Forfallsdato: 15/6 09 15/12

Neste avtalte regulering: 01.06.2025

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2015

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

Ja Nei

*Halden kommune fremfester, innløsning iht tomtefesterloven § 34
Særlig kontrakt*

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer

E-post

torbj-burgstam@halden-aktiv.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

F E S T E K O N T R A K T

09 10880 02683

SØRENKRIVEREN I
HALDEN

mellom Ola Fuglevig, f. nr. 010122-44777, Sommerro, Halden,
(som grunneier),

og Halden kommune v/ordføreren

for feste av tomt^{nr. 124} av Sommerro, gnr. 163, bnr.¹
i Halden - Bygdeborgvn. 1 - 31.

1. Tomtens størrelse er $7:316,5$ m². Tomten fremgår av reguleringsplan og målebrev.
Tomten bortfestes i den stand den er etter områdeopparbeidelse av Halden kommune og uten noe ansvar for grunneieren.
Tomten skal benyttes etter bestemmelsene for området.
Halden kommune kan overdra rettighetene etter denne kontrakt, med kopi til grunneieren.
2. Festetiden er stedsevarig.
3. Det betales en samlet årlig festeavgift på kr. $3.292,-$ som for tiden er 6 % av tomteverdien kr. $54.874,-$. Avgiften innbetales forskuddsvis til grunneierens konto nr. 1105.05 02157 i Berg Sparebank for hvert år den 15/7, første gang 15/7-1980, mens festeavgiften fra 1/1-1980 frem til 15/7-1980 betales ved kontraktens underskrivelse.
Partene kan kreve festeavgiften endret senest hvert 10. år på grunnlag av endringer i den alminnelige konsumprisindeks.
Dersom skyldig festeavgift ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan denne tvangsinndrives uten søksmål etter bestemmelsene i tvfl. § 3, pkt. 9.
4. Bebyggelsen av tomten må skje etter bestemmelsene for området og bygningsmyndighetenes godkjennelse og er grunneieren uvedkommende.
Festeren har rett til å gjøre seg den nytte av tomten som til enhver tid etter forholdene må regnes som naturlig etter formålet ved festet.
Festeren har den gjerdeplikt mot naboeiendom han ville hatt som grunneier.
~~Trevirke på tomten som må fjernes for bebyggelsen, adkomstvei~~

.. / 2

~~og gårds plass, skal etter nærmere avtale tilfalle grunneieren som selv hugger mot betaling og vekk-kjører.~~

5. Innfestningsavgift skal betales med kr. som svarer til det som faller på tomten av dokumenterte utgifter kommunen har hatt/vil få med å skaffe vei, vann- og kloakk-tilkobling m. v. Stikkledningene (vann- og kloakkledningene) fra tilkoblingspunktet på kommunens hovedledninger og frem til eiendomsgrensen tilhører fester og vedlikeholdes av ham. Der flere eiendommer har felles stikkledninger, er eieren solidarisk ansvarlig for vedlikeholdet så langt ledningene er felles.

Etter utførte vedlikeholdsarbeider skal kommunal veigrunn settes tilbake i opprinnelig stand.

Innfestningsavgiften skal innbetales før tinglysning av denne kontrakt.

6. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank, andre banker, forsikringsselskaper eller kredittforeninger på hus på festet grunn, skal:

- a) Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
- c) Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

7. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med opprettelsen av denne kontrakt. Det gjelder oppmålingsgebyr, dokument- og tinglysningsgebyr og salær til grunneierens advokat.

8. Spesielle bestemmelser.

9. Denne kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer, 1 til grunneieren og 1 til festeren.

Halden, den 31/3-1980.

Ola Fuglevig (s.)

Grunneier

Som grunneierens hustru samtykker jeg i bortfeste.

Halden, D. U. S.

Astrid Fuglevig (s.)

Astrid Fuglevig

Jeg bekrefter at ovenstående personer egenhendig har undertegnet dette dokument og er over 18 år.

Halden, D. U. S.

Trond Lexerød (s.)

Trond Lexerød
advokat

Halden, den 4/6-1980

Halden Kommune

Arvid Fekkesen

Fester

Det bekreftes at ovenstående person egenhendig har undertegnet dette dokument og er over 18 år.

Halden, D. U. S.

F. 90

Bet. kr. 65324,50 30/5 - 85

KONTRAKT OM FRAMFESTE

Etter festekontrakt av 31. mars 1980 leier Halden kommune gnr. 163, bnr. 28 i Halden av grunneier Ola Fuglevig. Ved erklæring av 10. mai 1983 har grunneieren gitt samtykke til at det opprettes framfestekontrakt.

Under henvisning til ovenstående framfester Halden kommune herved til ... ~~Hans Jørgen Andreassen~~ ... Alf Hakomen ...
Fødselsnr. 261249.44553..... adr. Måstadveien 87, 1790. Tistedal
eiendommen .Bygdehogveien 19..... gnr. 163 bnr. 28.....
tomt nr. 1..... samt ideell $\frac{1}{3}$...del av felles privat veigrunn.
Tomten er oppmålt ved kartforretning av 1/12-82..til 699,2.. m2.
Veigrunnen er oppmålt til ..64,7....m2 og er betegnet gnr. 163
bnr. ...28..... tomt nr. 3.....

For framfesteforholdet skal gjelde samme vilkår som framgår av festekontrakten av 31.3.80 mellom Halden kommune og Ola Fuglevig.

Av dette følger bl.a. at samlet årlig festeavgift vil bli kr. ...~~329,-~~ 402....., satt til 6% av tomteverdien kr. 5.486,25.....

Innbetalingsterminene for festeavgiften skal være 11. juni og 11. desember hvert år med en halvdel av beløpet på hvert forfall, første forfall 11. juni 1984. Festeavgift for inneværende år innbetales ved inngåelse av kontrakten. (Festeavgiften skal innbetales til Halden kommune, Kemneren).

Festeavgiften kan endres hvert 10. år på grunnlag av endringer i den alminnelige konsumprisindeks, første gang med utgangspunkt i 31. mars 1980.

Festetiden er stedsevarig.

For øvrig skal det gjelde følgende vilkår for framfeste:

1. Tomten skal benyttes til oppføring av bolighus.
2. Dersom bebyggelse ikke er påbegynt innen 2 - to - år og fullført innen 3 - tre - år fra inngåelse av kontrakten, kan kommunen forlange retten til framfeste avlyst og skyldig festeavgift betalt.
3. Framfesteren er berettiget til å overdra eller pantsette framfesteretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta framfesteretten.

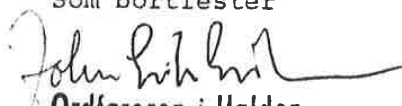
Så lenge tomten ikke er bebygget, kan framfesteretten ikke overdras. Denne begrensning hindrer ikke at tomten pantsettes som sikkerhet for byggelån og heller ikke at eiendommen selges på tvangsauksjon i henhold til slik pant.
4. Innfestingsavgift skal betales med kr. .53.500,- som svarer til det som faller på tomten av dokumenterte utgifter kommunen har hatt/vil få med å skaffe vei, vann- og kloakktilkopling m.v. Stikkledningene, (vann- og kloakkleddningene) fra tilkoplingspunktet på kommunens hovedledninger og fram til eiendomsgrensen tilhører framfesteren og vedlikeholdes av ham. Der flere eiendommer har felles stikkledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for vedlikeholdet så langt ledningene er felles. For stikkledningene betales kr.8.500,-..... pr. tomt.
5. Framfesteren har rett til å gjøre seg den nytte av tomten som til enhver tid etter forholdene må regnes som naturlig etter formålet med framfestet. Framfesteren har den gjerdeplikt mot naboeiendom han ville hatt som grunneier.
6. Omkostningene i forbindelse med framfestet, så som oppmålingsgebyr, stempel og tinglysing m.v., betales av framfesteren.

7. Særlige vilkår:

8. Denne kontrakt trer i kraft 11/1-1985.

Halden, den

Som bortfester


Ordføreren i Halden

Som framfester

Det bekræftes at ovenstående person egenhändig har underskrevet dette dokument og at han/hun er over 18 år.

1.
2.

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 10. juni 2024 13:54
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Bygdeborgveien 19 (1101240063) (gjelder saksnummer 5405699)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Bygdeborgveien 19, Halden kommune
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Signebøen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 20.02.1985

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

03. juni 2024 kl. 11:15 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: 03.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	28	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
Adresse	Bygdeborgveien 19, 1793 TISTEDAL								

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	10 025,00 kr
Eiendomsskatt	6 566,06 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 192,52 kr
Sum	27 781,34 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2300700 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 902,00 kr	3 451,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	244,33 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	2 917,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,52 kr	1/1	0 %	9 503,75 kr	4 751,88 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	33 328,47 kr	16 357,31 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	28	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	---	-------------	--

Bruksenhetld	237749936	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6185509	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bygdeborgveien 19, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Bjørnovn(peisovn)

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
31.01.2024	Tilsyn	08.09.2023	Montering av pipesensor

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1/etg. stue. Type: Peisovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul Bjørnovn(peisovn)
Beskrivelse	Steiner i brennkammer er defekt og bør byttes.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	28	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
Adresse	Bygdeborgveien 19, 1793 TISTEDAL								

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

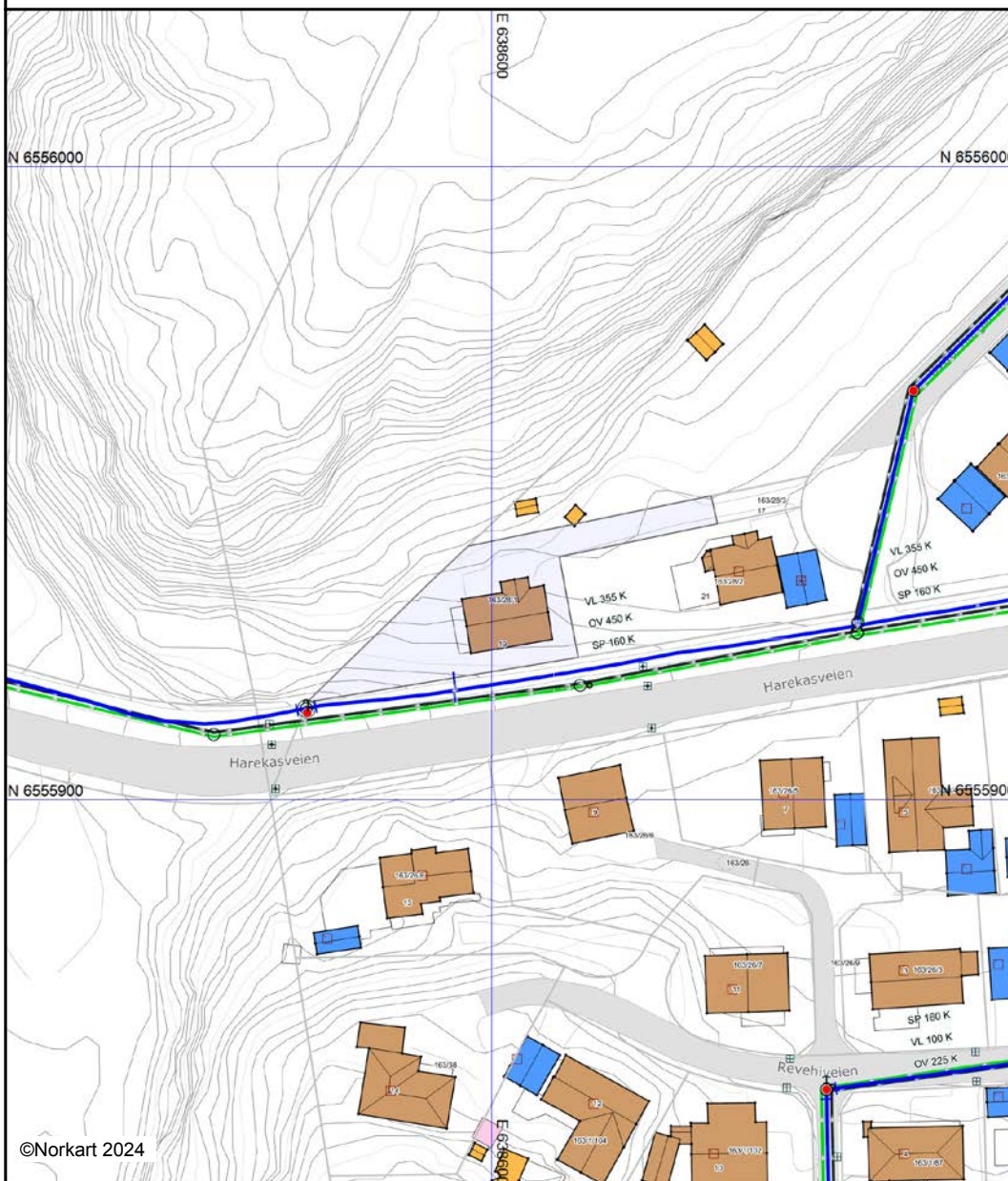
Ledningskart

Eiendom: 163/28/1
Adresse: Bygdeborgveien 19
Dato: 03.06.2024
Målestokk: 1:1000



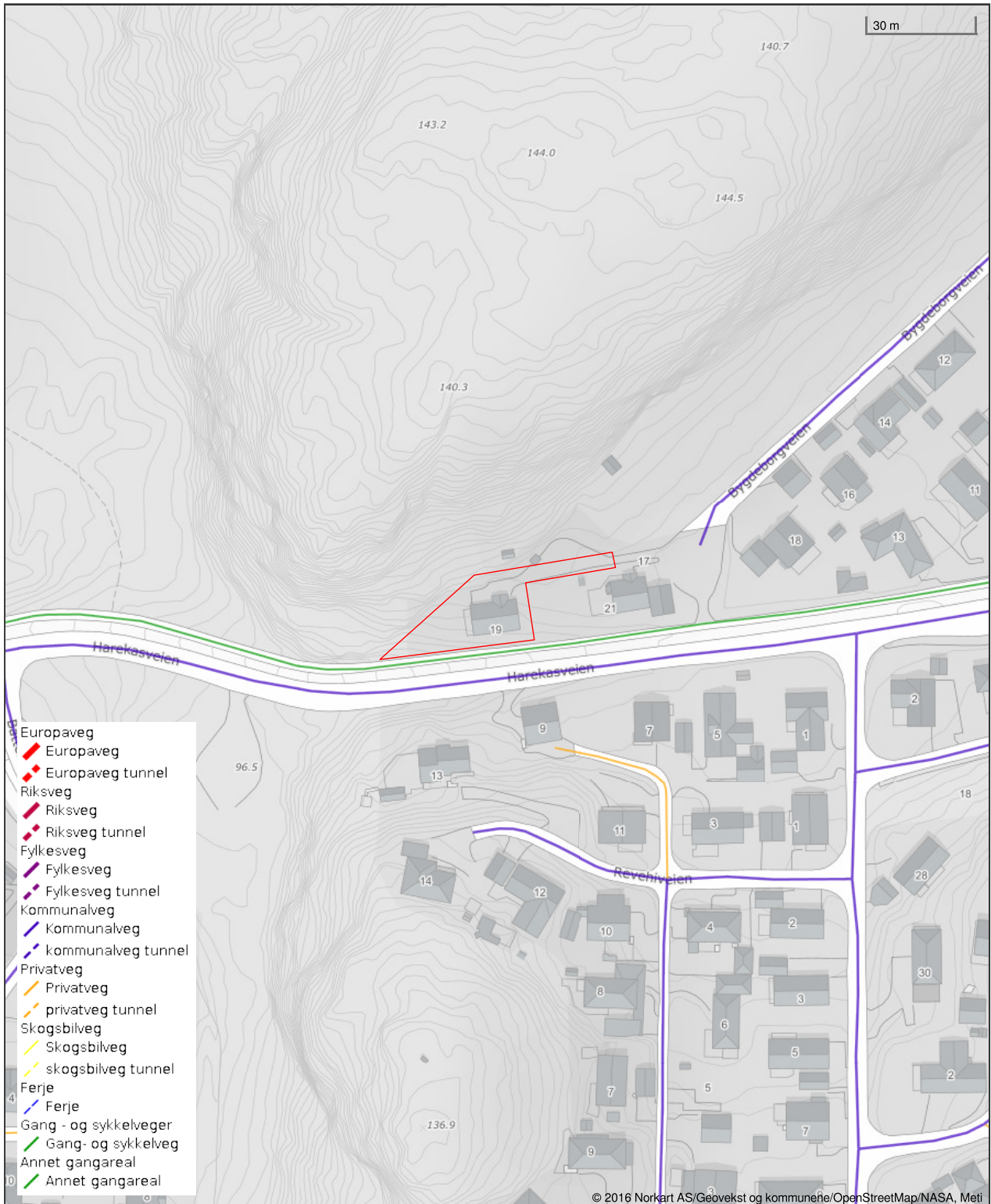
UTM-32

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



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

Vegstatuskart for eiendom 3101 - 163/28/1/



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	28	Festenr.	1	Seksjonsnr.	
Adresse	Bygdeborgveien 19, 1793 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	Delareal 697 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA46
	Delareal 2 m ² Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende Områdenavn G45

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-168
Navn	Sommerro
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/25/G-168.pdf
Delarealer	<p>Delareal 6 m² Formål Felles avkjørsel</p> <p>Delareal 694 m² Formål Boliger Feltnavn Felt A</p>



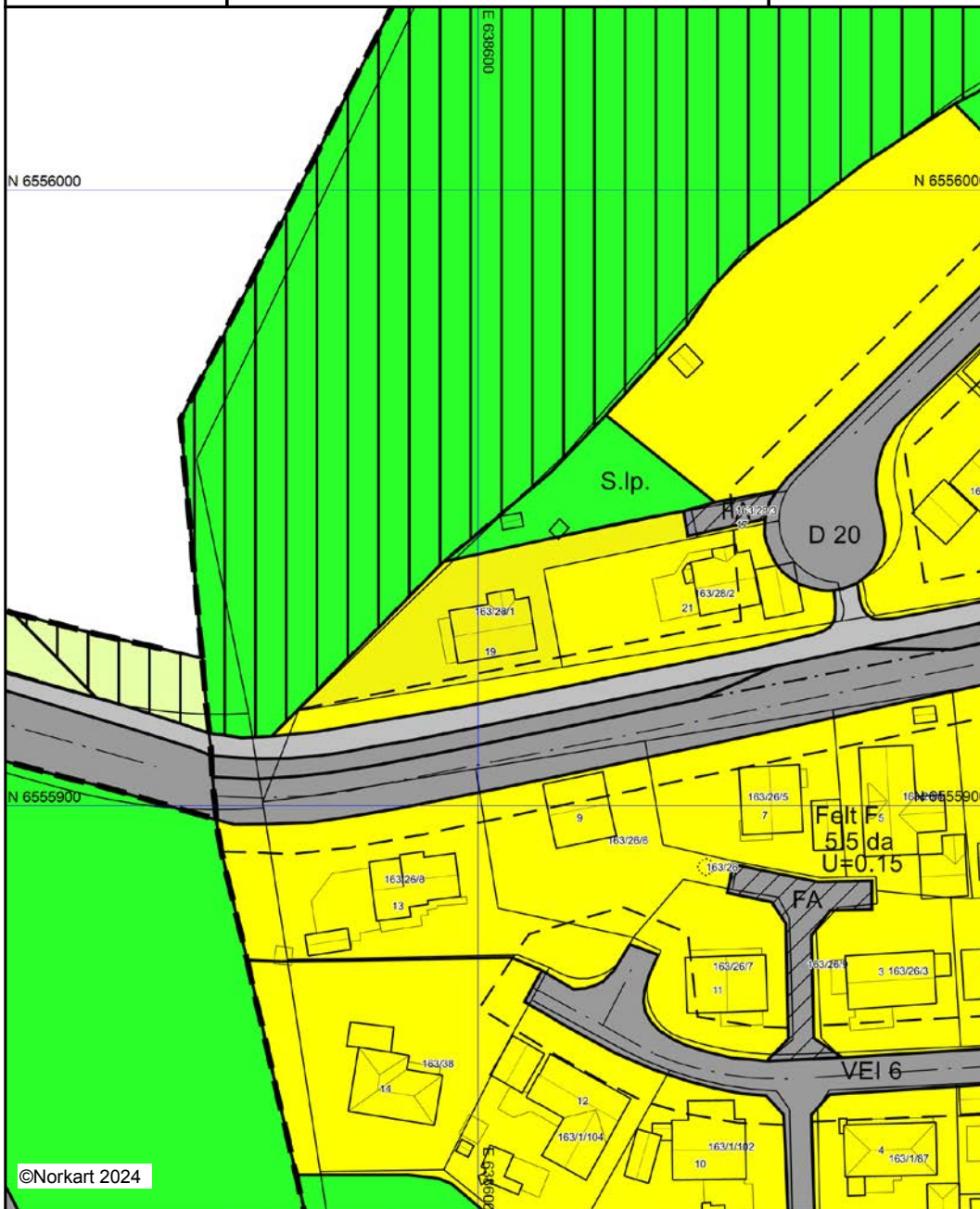
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 163/28/1
Adresse: Bygdeborgveien 19
Utskriftsdato: 03.06.2024
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
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

Halden kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SOMMERRO, HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med stiplet reguleringsgrense.
- § 2. Før behandling av søknad om byggetillatelse, må det for feltene A, B og F utarbeides bebyggelsesplan. Denne må vise avkjørsler, terrengbehandling, tørkeplasser, gangveier samt 0,25 parkeringsplass pr. leilighet for besøkende m.v. Bebyggelsesplanen skal også vise lekeplasser. Areal pr. plass må ikke være mindre enn 200 m². Det skal være minst 1 plass pr. 25. leilighet.
- § 3. Område for blokker. Felt B.
- a. I områder kan det innenfor felt B føres opp boligblokker i inntil 4 etasjer med underetasje.
U = maks. 0,50.
- b. I husenes underetasje innpasses en garasje plass pr. leilighet samt rom for søppelspann.
- § 4. Område for rekkehus, felt A og F.
- a. I felt A og F kan det føres opp rekke/kjedehus i inntil 1 1/2 etasje.
U - maks. 0,30.
Underetasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates innredet til beboelse innenfor rammen i byggeforskriftene.
- b. Bolighusene skal ha saltak med 22° - 27° takvinkel for hus i 1 etasje og 30° - 45° takvinkel for hus i 1 1/2 etasje.
- c. Garasjer skal tilpasses bolighusene m.h.t. materialvalg, form, farge og takvinkel.
Garasje kan bare bygges i 1 etasje fortrinnsvis i fellesanlegg.
Det skal være 1 garasje plass pr. leilighet.
- § 5. Områder for småhusbebyggelse, felt C, D, E og G.
- a. I felt C, D og E kan det føres opp frittliggende bolig-hus i inntil 1 1/2 etasje.
- b. I felt G skal bolighusene være i 1 etasje. Underetasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, tillates innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.
- c. U = maks. 0,15.

- d. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering 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.

§ 6. Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utførelse m.h.t. takfall og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig vei skal skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f. For bebyggelsen i felt A, B og F skal det være felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- g. Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsvedtekter for Halden kommune.
- h. På Harekasfjellet NNV for boligområdet ligger det en bygdeborg. Bygdeborgen er fredet etter lov om fornminne av 29. juni 1951. Det må ikke gjøres inngrep av noen art på dette fjellet, og spesielt gjelder det steinmurer (steingjerder) på fjellets NØ- og N-side.

Stadfestet: 11. oktober 1978 av Fylkesmannen i Østfold.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Bygdeborgvn. 19 Sommero		163/28 fnr. 1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	13/4-85	3/5-85	225-B/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Hans Jørgen Andreassen		Bygdeborgvn. 19 1790 Tistedal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Steinar Karlsen		Tunevn. 7 1700 Sarpsborg		44230
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
S. Karlsen				

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:

Div. mindre arbeider gjenstår.

Terrenget planeres med fall fra yttervegger.

Sted og dato	Stempel
Halden	FOR BYGNINGSSTEFEN
2/1-86	Morten Kjeller
	Underskrift

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3101 - HALDEN
Gårdsnummer: 163
Bruksnummer: 28
Festenummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.06.2024 kl. 12:39
Produsert av: Christian Rustadbakken - 0101
Attestert av: Halden kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn
Bruksnavn:
Etableringsdato: 23.10.1984
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 163 / 28 / 1	852,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		041055	FUGLEVIG ARNE		FUGLEVIG KRÅKERØYVEIEN 100 1673 KRÅKERØY	1 / 5
Hjemmelshaver		041258	FUGLEVIG KARI		HOLMENKOLLVEIEN 170 A 0791 OSLO	1 / 5
Hjemmelshaver		270162	FUGLEVIG KNUT	H0101	SOMMERROVEIEN 21 1793 TISTEDAL	1 / 5
Hjemmelshaver		180260	FUGLEVIG OLE PETTER		MAIVEIEN 4C 1793 TISTEDAL	1 / 5
Hjemmelshaver		180657	FUGLEVIG TOR JØRGEN		SOMMERROVEIEN 9 1793 TISTEDAL	1 / 5
Fester		959159092	HALDEN KOMMUNE		Postboks 150 1751 HALDEN	1 / 1
Framfester		150461	SIGNEBØEN JØRN ARILD		BYGDEBORGVEIEN 19 1793 TISTEDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6555929	638596		852,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3101 - 163/28		
		Omnummerert fra:	3001 - 163/28		
		Omnummerert til:	3101 - 163/28/1		
		Omnummerert fra:	3001 - 163/28/1		
		Omnummerert til:	3101 - 163/28/2		
		Omnummerert fra:	3001 - 163/28/2		
		Omnummerert til:	3101 - 163/28/3		
		Omnummerert fra:	3001 - 163/28/3		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3001 - 163/28		
		Omnummerert fra:	0101 - 163/28		
		Omnummerert til:	3001 - 163/28/1		
		Omnummerert fra:	0101 - 163/28/1		
		Omnummerert til:	3001 - 163/28/2		
		Omnummerert fra:	0101 - 163/28/2		
		Omnummerert til:	3001 - 163/28/3		
		Omnummerert fra:	0101 - 163/28/3		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
---	---	---------------	-------------------	--------------------	---

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	10.06.2024				0101ruc 10.06.2024
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3101 - 163/1	0	
		Berørt	3101 - 163/28	0	
		Berørt	3101 - 163/28/1	0	
		Berørt	3101 - 163/28/3	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bygdeborgveien	1810	19		Grunnkrets: 0303 Sommerro Stemmekrets: 6 Idd Kirkesokn: 02020601 Idd Postnr.område: 1793 TISTEDAL Tettsted: 1 Halden	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6555925	638601		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	6 185 509	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	155	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 01.06.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6555925 Øst: 638601	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 01.08.1985 Tatt i bruk: 21.12.1985
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	78	0	78	0	0	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0	0	0

Bruksenheter

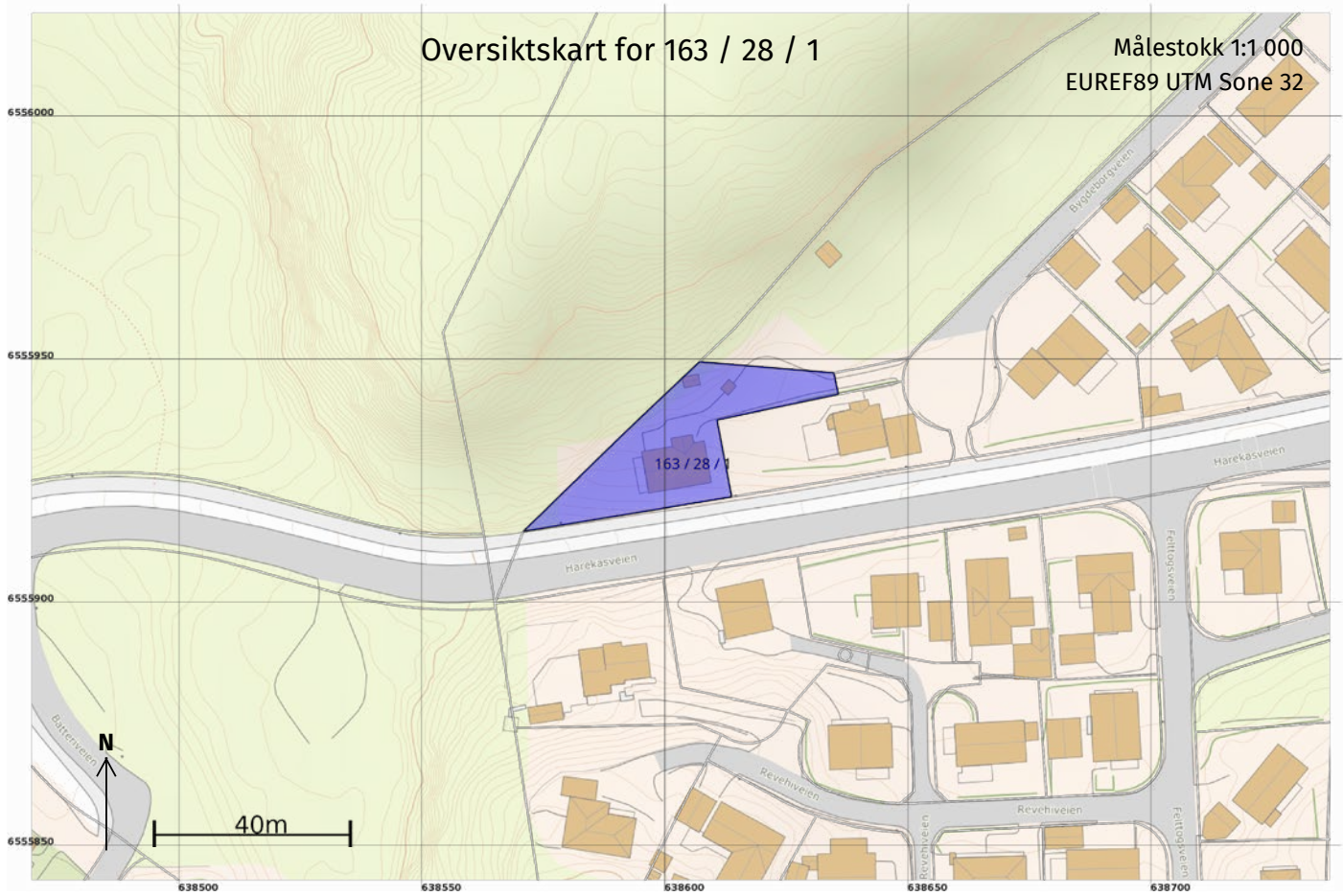
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1810 Bygdeborgveien 19	H0101	Bolig	155	5	Kjøkken	1	2	163/28/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ANDREASSEN HANS JØRGEN		MÅSTADVEIEN 87 1790 TISTEDAL

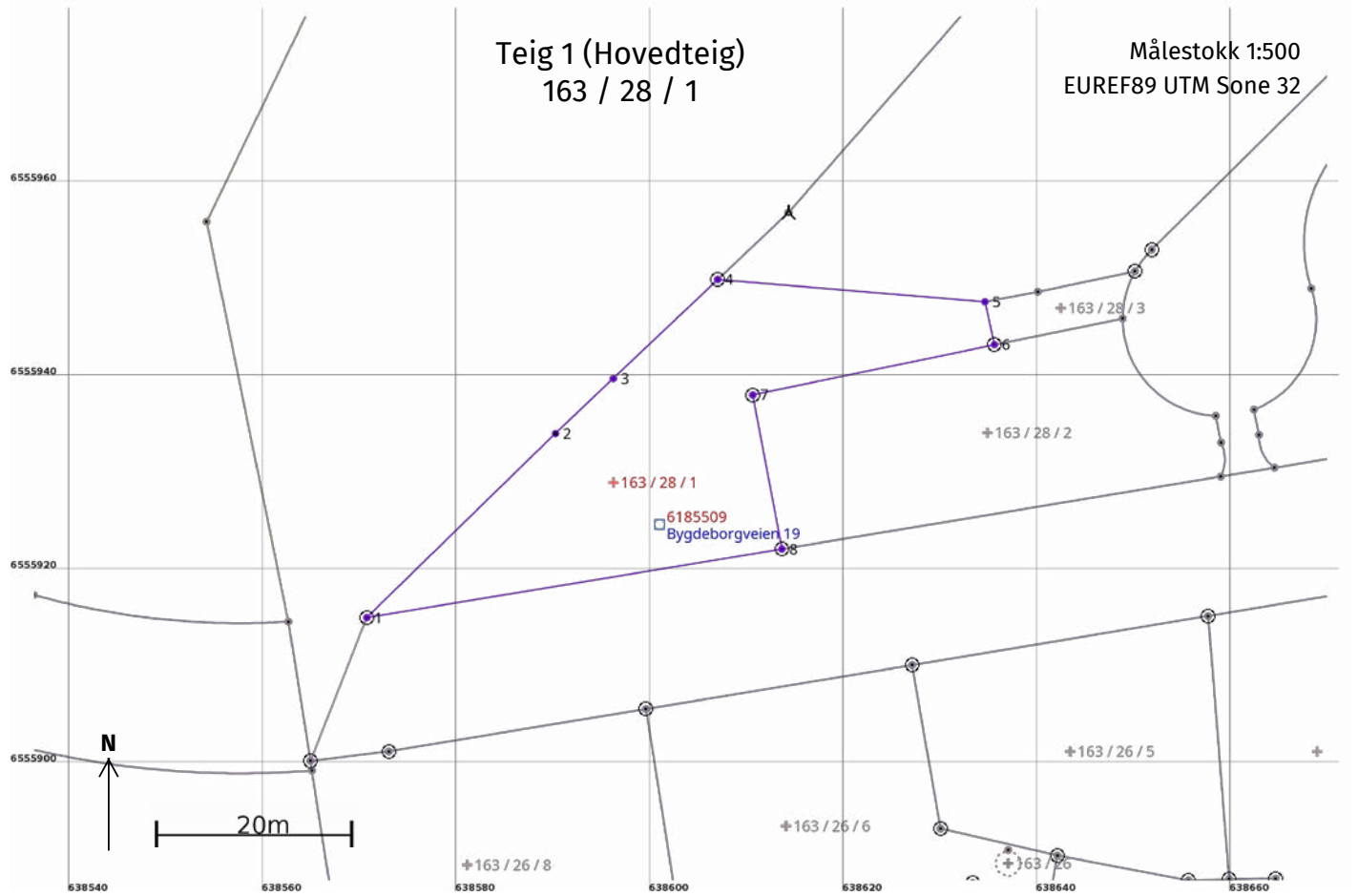
Oversiktskart for 163 / 28 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
163 / 28 / 1

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



10.06.2024 12:39

Matrikelbrev for 3101 - 163 / 28 / 1

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 852,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6555929

Øst: 638596

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6555915,37	638570,79	27,21	Jord Offentlig godkjent grensemerke	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	
2	6555934,37	638590,27	8,23	Jord Rør	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	
3	6555940,04	638596,24	14,86	Geometrisk hjelpepunkt	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	
4	6555950,27	638607,02	27,68	Offentlig godkjent grensemerke	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	
5	6555947,97	638634,61	4,54	Geometrisk hjelpepunkt	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	
6	6555943,54	638635,59	25,48	Jord Offentlig godkjent grensemerke	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	
7	6555938,36	638610,64	16,19	Jord Offentlig godkjent grensemerke	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	
8	6555922,45	638613,65	43,44	Jord Offentlig godkjent grensemerke	52 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	699.2
Etablert dato	23.10.1984	Historisk oppgitt areal	856
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
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	163/28, 163/28/1, 163/28/2, 163/28/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	163/28, 163/28/1, 163/28/2, 163/28/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6555929.32	638596.26	0	Ja	699.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALDEN KOMMUNE S959159092	Fester (F) 1/1	Postboks 150 1751 HALDEN	
SIGNEBØEN JØRN ARILD F150461*****	Framfester (F1) 1/1	BYGDEBORGVEIEN 19 1793 TISTEDAL	Bosatt (B)
FUGLEVIG ARNE F041055*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	FUGLEVIK, KRÅKERØYVEIEN 100 1673 KRÅKERØY	Bosatt (B)
FUGLEVIG KARI F041258*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	HOLMENKOLLVEIEN 170 A 0791 OSLO	Bosatt (B)
FUGLEVIG OLE PETTER F180260*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	MAIVEIEN 4C 1793 TISTEDAL	Bosatt (B)
FUGLEVIG TOR JØRGEN F180657*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	SOMMERROVEIEN 9 1793 TISTEDAL	Bosatt (B)
FUGLEVIG KNUK F270162*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	SOMMERROVEIEN 21 1793 TISTEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bygdeborgveien 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1793 TISTEDAL	Kirkesogn	02020601 ldd
Grunnkrets	303 Sommerro	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	6 ldd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6185509		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.12.1985

1: Bygning 6185509: Enebolig (111), Tatt i bruk 21.12.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.06.1985	01.06.1985
Igangsettingstillatelse	01.08.1985	01.08.1985
Tatt i bruk	21.12.1985	21.12.1985

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bygdeborgveien 19	H0101	163/28/1	155	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	78	0	78	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0



Halden kommune

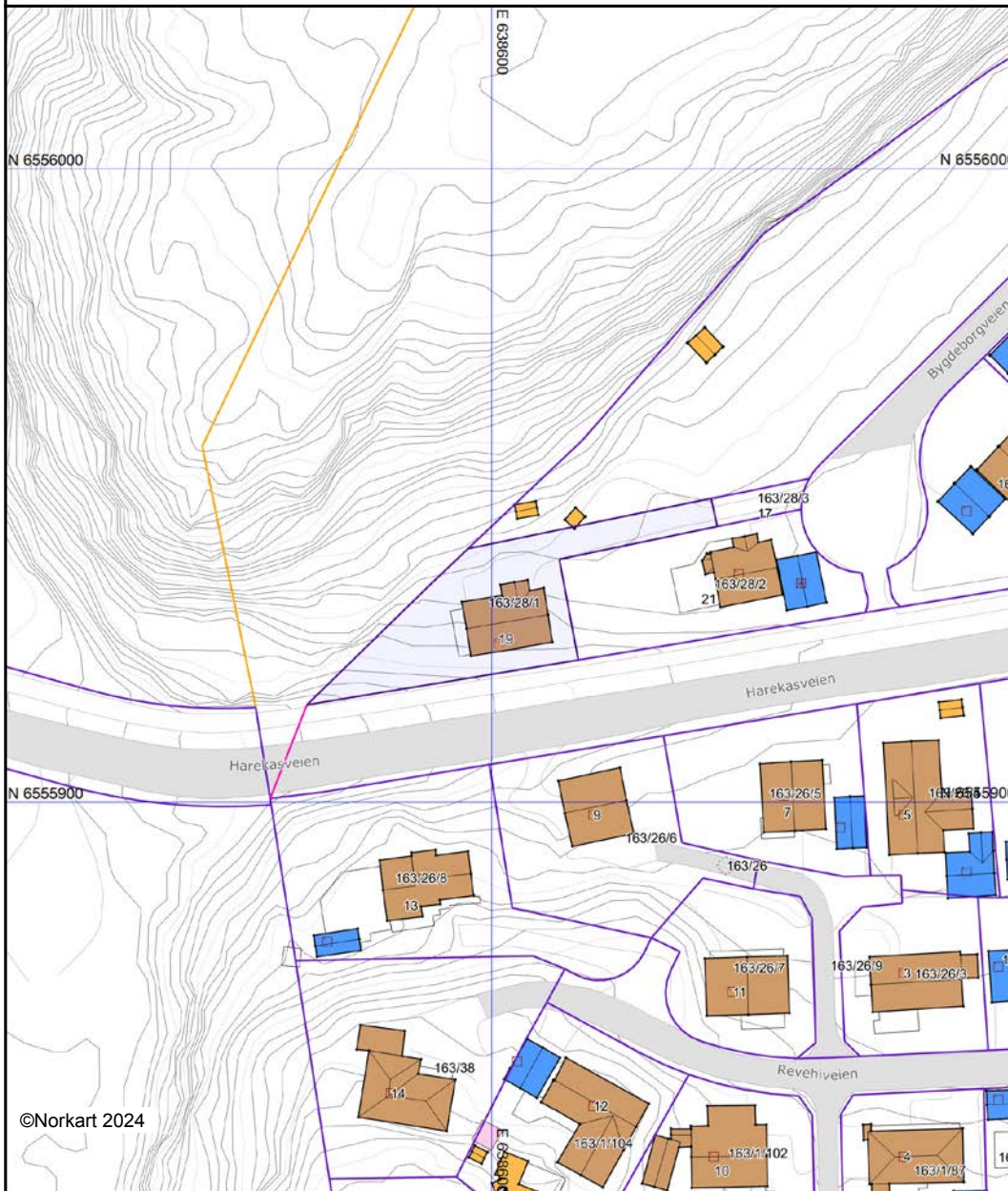
Grunnkart

Eiendom: 163/28/1
Adresse: Bygdeborgveien 19
Dato: 03.06.2024
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 fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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.

Eiendomskart for eiendom 3101 - 163/28/1/



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

----- 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 punktfeste	----- 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	699,20 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6555929,32	Øst 638596,26

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6555934,37	638590,27	36 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,21	
2	6555940,04	638596,24	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,23	
3	6555940,88	638600,31	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,16	
4	6555947,97	638634,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,03	
5	6555943,54	638635,59	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,54	
6	6555938,36	638610,64	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,48	
7	6555922,45	638613,65	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,19	
8	6555915,37	638570,79	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,44	

Eiendom	3101 163/28/1		
Utskriftsdato	03.06.2024	Antall datasett	94

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

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

8 Berørte datasett

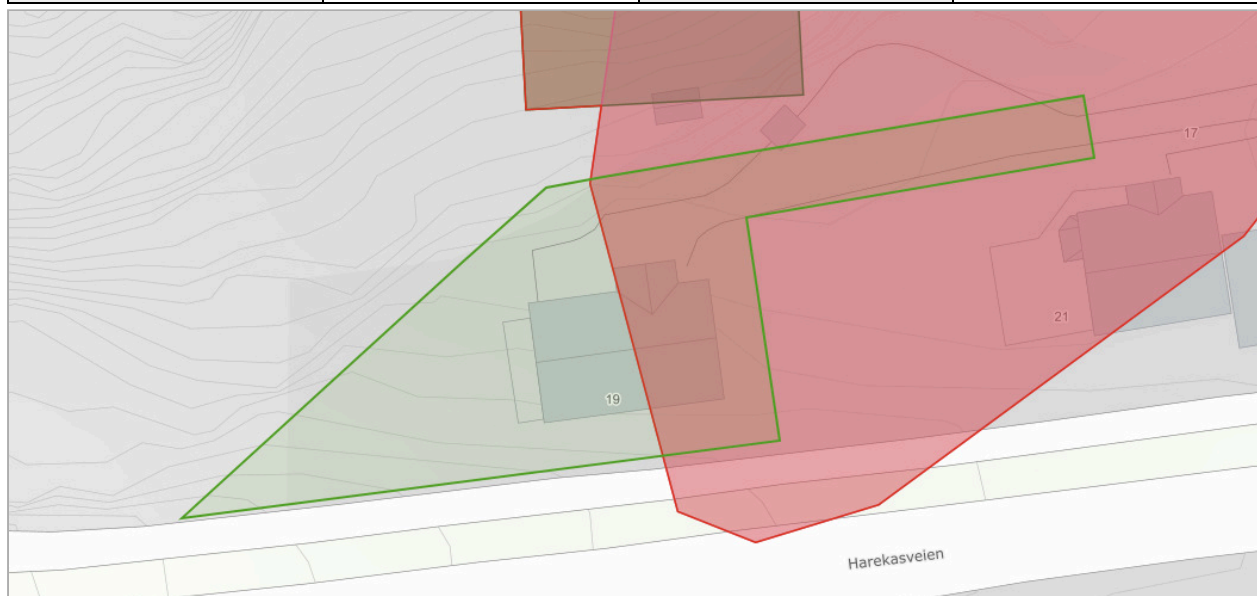
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrif ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrif høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrif konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrif Reinavtaleområde
- ✔ Reindrif reinbeiteområde
- ✔ Reindrif reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrif siidaområde
- ✔ Reindrif trekklei
- ✔ Reindrif vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder
- ✔ Akvakulturlokalteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforsbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrif beitehage
- ✔ Reindrif flyttlei
- ✔ Reindrif høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrif oppsamlingsområde
- ✔ Reindrif reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrif reindrifsanlegg
- ✔ Reindrif reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrif sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrif vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfasesoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavn
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	04.02.2024
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løснеområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løснеområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

Tegnforklaring

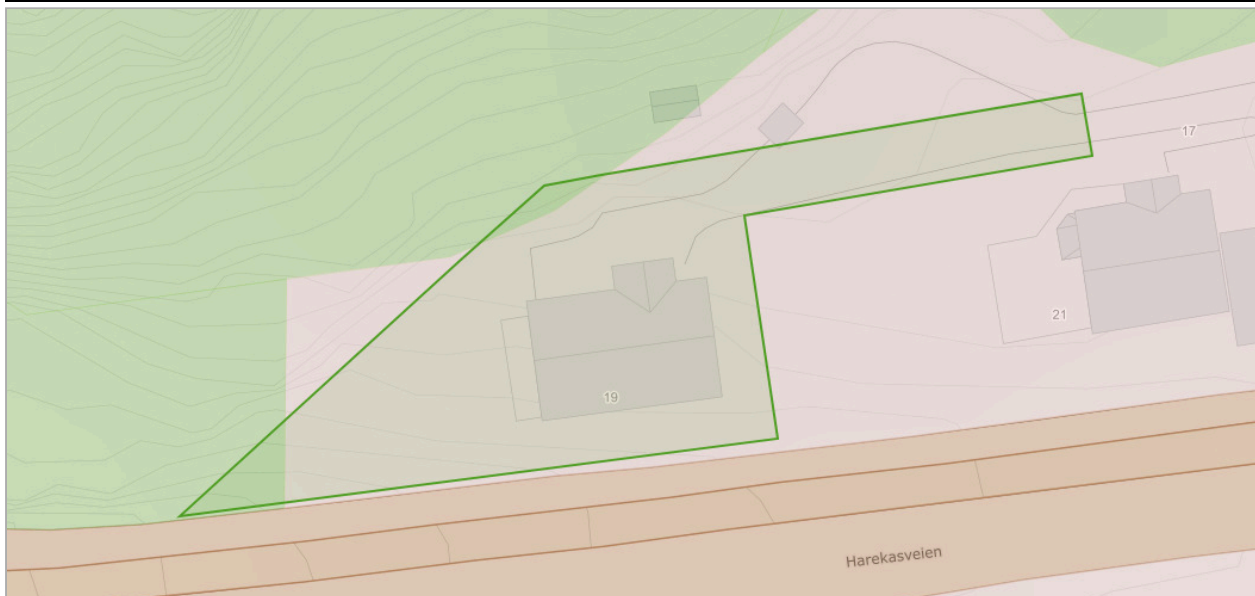
Skog med skredfarebetydning
Skog med skredfarebetydning
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

FKB-AR5


Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

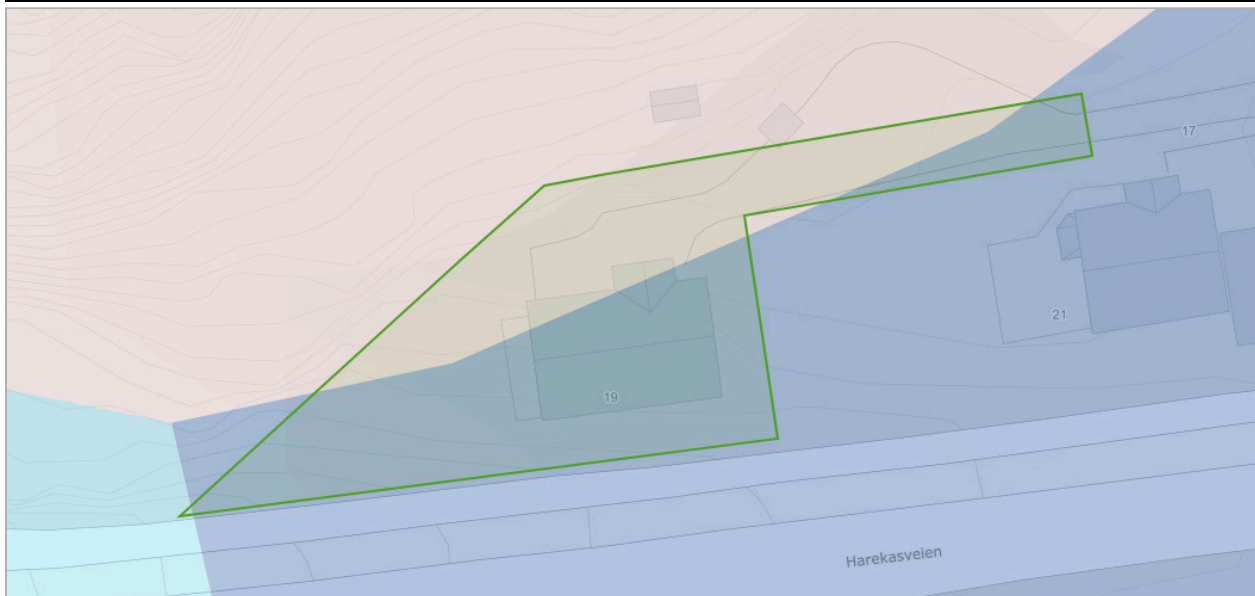
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Barskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke
■ Marin strandavsetning
■ Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

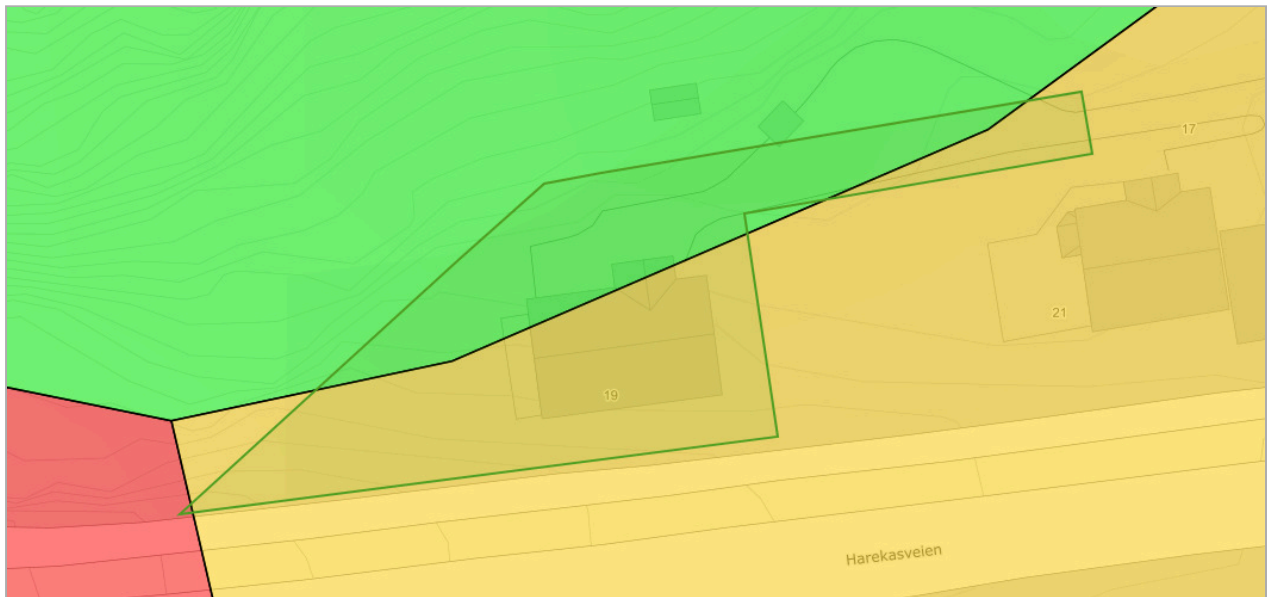
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
■ Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

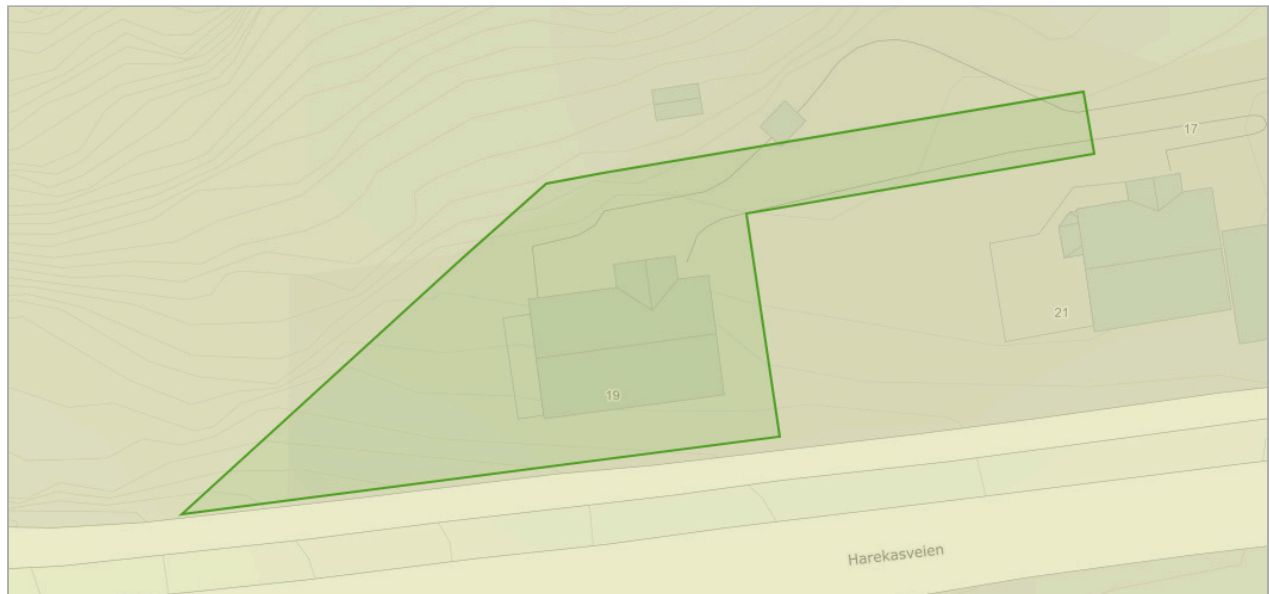
Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
stortSettFraværende	Bart fjell
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

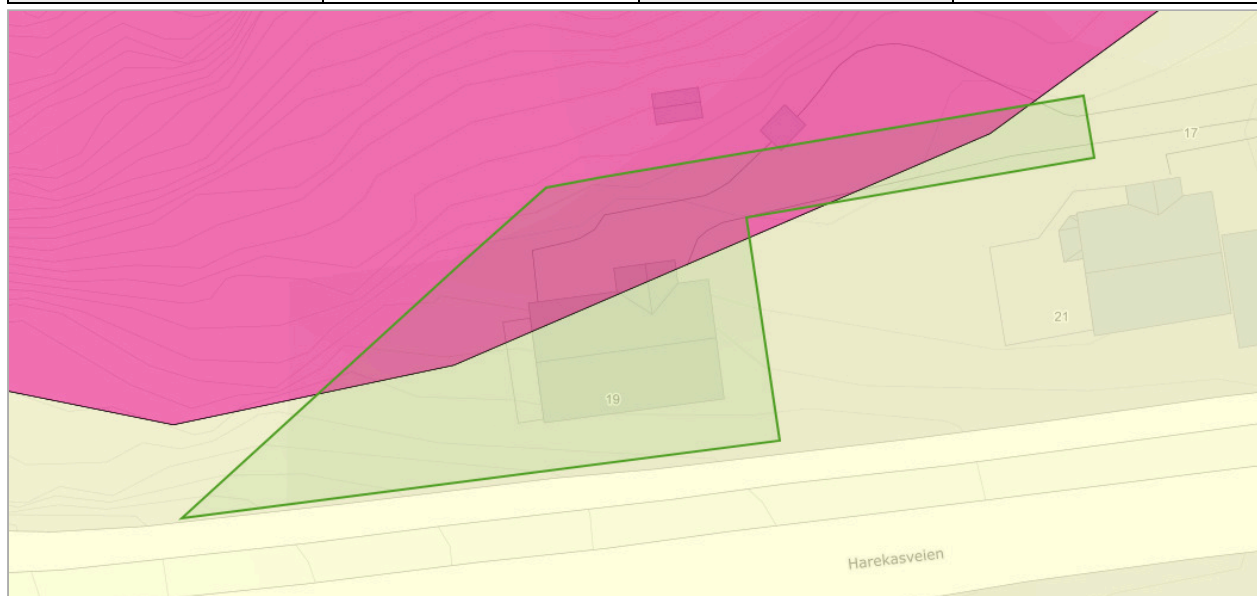
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

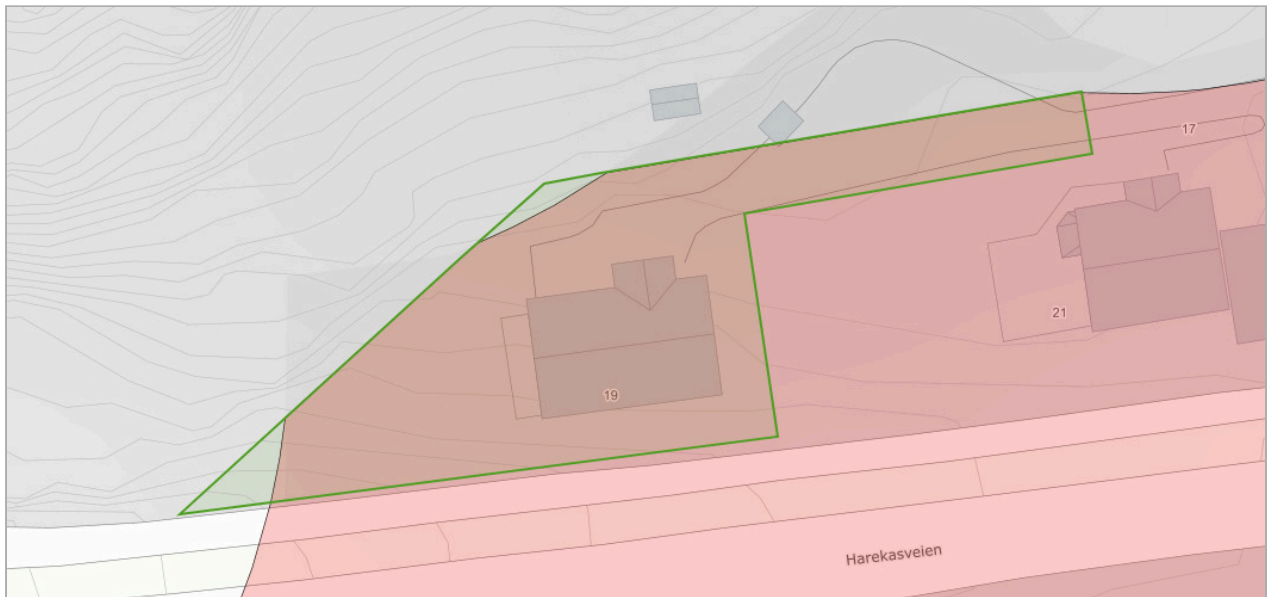
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav
Høy

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.04.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0001	Halden	26126	14.319609130043677



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

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

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

9. 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/avgrensingskabel 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”

Rett 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 kontraktsignering 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


 Rett 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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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: Bygdeborgveien 19
1793 TISTEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101240063

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:

24.06.2024

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