

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 350 000,-
Omkostn.: Kr 110 100,-
Total ink omk.: Kr 4 460 100,-
Selger: Geir Tore Andersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 134/139 kvm
Tomtstr.: 1062.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1101250094

Familievennlig enebolig med alt på ett plan og hybel - solrik tomt - rolig og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Tamburveien 6 – en innholdsrik enebolig med hybel, beliggende i et rolig og attraktivt boligområde i Halden.

Eiendommen byr på en romslig hoveddel med god planløsning, lyse oppholdsrom og flere soverom. Hybelen har egen inngang og gir mulighet for stabile leieinntekter eller fleksibel bruk som generasjonsbolig eller hjemmekontor.

Med kort vei til både sentrum, skoler, barnehager og flotte turområder, kombinerer denne boligen det praktiske med det naturnære.

Tamburveien er en fredelig gate med lite gjennomgangstrafikk, og området er kjent for sin familievennlige atmosfære og nærhet til både natur og byliv. Dette gjør eiendommen ideell både for barnefamilier og for deg som ønsker en bolig med utleiemuligheter i et attraktivt område.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 24 m²

Hoveddel

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjeller.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Bad, gang, kjøkken, stue og soverom.

Hybel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Det er kun en liten del av bod/lager i kjeller som er målverdig areal, resten har takhøyde under 1,9 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1062.5 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, selveiet tomt. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt som kombinerer funksjonalitet og trivsel. Det er gruset innkjøring med god adkomst til både hoveddelen av boligen og hybeldelen, noe som gir praktiske parkeringsmuligheter og enkel tilgang for beboere og gjester.

Tomten er videre opparbeidet med gressplen som gir fine utearealer for lek og rekreasjon, samt noe beplantning som bidrar til et grønt og innbydende utemiljø. Her er det gode muligheter for å nyte solrike dager i rolige omgivelser, samtidig som tomten er lettstelt og oversiktlig.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Halden. Tamburveien er en fredelig gate med lite gjennomgangstrafikk, og området er kjent for sin familievennlige atmosfære og nærhet til både natur og byliv.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, samt gangavstand til flotte turområder og Halden festning. Halden sentrum ligger kun få minutter unna med bil eller sykkel, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og togforbindelse til Oslo og Gøteborg.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener – en rolig og trygg hverdag i grønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse/eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området. Det kan nevnes blant annet Espira Oreid, Harekas, Halden montessoribarnehage, Nordby gårdsbarnehage og Hovsveien.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns rapport:

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget er antatt oppført med lettklinkerblokker.

Taket er tekket med takshingel. Vindskier av trekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i boligen er skiftet i perioden fra 2013 - 2020. Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2012. Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass. Sidehengslet eldre tredører på kjellerport.

Terrasse oppført i opprinnelig betong med tilfarer gulv med terrassebord. Nedre del av terrasse er oppført i 2024 med betongblokker og betonggulv. Det er utført trefliser overnpå betonggulvet. Trapp i trekonstruksjon ved inngangen til leiligheten. Ved terrassen er det en opprinnelig en betongtrapp, men det er utført terrassebord på inntrinn i senere tid.

Følgende er opplyst fra Elvia:

Anleggsadresse: Tamburveien 6, 1769 HALDEN

Målnummer: 7359992906047475

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 29.januar 2024

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte tilstandsrapport datert 30.05.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Huset er tilknyttet offentlig vann og avløp. Septiktank er terminert.

Arbeid utført av: Jensen Graving og Transport /Kolås eft. AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Siger litt vann inn i krypkjeller, tilsvarende som nevnt i takst ved kjøp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vannlekasje på taket i en skjøt i takpapp. Reparert av Hellberg og Bjerkeli og en egeninnsats.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tilkobling til nytt kjøkken.

Arbeid utført av: Olaf Hansen Eftf AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektrisk lavspenningsanleg)

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elvia gjennomførte kontroll av el.anlegg rett etter innflytting i 2023 uten anmerkning.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Reparert tak. Har ved egeninnsats bygd en veranda platting som støpt plate.

Arbeid utført av: Helberg og Bjerkeli.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: En egen hybel på 35 kvm.

17.1 Er overfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Trenger ikke egen godkjenning da den ikke er skilt ut som egen boenhet. Har dør som kan åpnes mellom huset og hybelen.

Innhold

Boligen hoveddel inneholder vindfang, gang, vaskerom, kjøkken og stue med utgang til veranda og hage. I tillegg kommer er privatdel med 3 soverom og bad. Mye lagringsplass i boligens kjeller. Hybelen har adkomst fra egen inngang og inneholder gang/stue, bad, kjøkken og soverom.

Standard

Gang:

Boligen har et eget vindfang som fungerer som en praktisk adkomstsone, perfekt for å henge fra seg yttertøy og sko. Videre kommer man inn i en mellomgang med plass til klesoppbevaring, som gir en ryddig og funksjonell overgang til resten av boligen. Løsningen bidrar til god flyt og orden i hverdagen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en åpen og sosial planløsning, med naturlig overgang til en egen avsatt spiseplass i rommet ved siden av – perfekt for hverdagsmåltider.

Innredningen består av grå, slette fronter som gir et moderne og minimalistisk uttrykk, kombinert med en laminert benkeplate med marmormønster som tilfører eleganse og karakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, som gir et helhetlig og ryddig inntrykk.

Veggene er malt i en dus grønn tone, som skaper en varm og lun atmosfære, samtidig som det gir en fin kontrast til de grå frontene. Dette er et kjøkken som kombinerer funksjonalitet og moderne komfort – et naturlig samlingspunkt i boligen.

Kjøkkenet i hybeldelen er både funksjonelt og lyst, med lyse fronter som gir et rent uttrykk. Benkeplaten er i laminat, og mellom benkeplate og overskap er det montert kitchenboard-plater som både beskytter og gir et stilrent preg.

Det er god plass til spisebord ved vinduet, som gir naturlig lys og en hyggelig spiseplass med utsyn. Kjøkkenet er godt tilpasset hybelens behov, og gir en praktisk og komfortabel løsning for daglig bruk.

Stue:

Hoveddelen av boligen har en romslig og lys stue med lyse vegger som harmonerer fint med gulvet og skaper en lun og innbydende atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og en vedovn gir ekstra varme og hygge på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til veranda og hage, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gjør det enkelt å nyte uteområdet.

Hybeldelen har en mindre stue, men likevel lys og trivelig, med lysmalte vegger og plass til en sofagruppe. Også her er det montert vedovn, som gir både varme og en koselig stemning.

Bad:

Bad i hoveddelen er innredet med grå fliser på både gulv og vegger, og har varmekabler i gulvet som gir en behagelig temperatur året rundt. Himlingen er slett og malt, med

innfelte spotter som gir godt og jevnt lys. Rommet er romslig og innbydende, og inneholder:

Badekar plassert i hjørne – perfekt for avslapning

Dusjnise med glassdør

Vegghengt toalett for et moderne og ryddig uttrykk

Stor baderomsinnredning med slette, hvite fronter og skuffer for god oppbevaring

Speil med belysning over innredningen

Badet i hybeldelen er praktisk og funksjonelt, med belegg på gulv, tapet på vegger og hvitmalt panel i himlingen. Rommet er innredet med:

Grå baderomsinnredning med heldekkende servant

Speilskap med oppbevaringsplass

Toalett og dusjkabinett

Opplegg for vaskemaskin.

Begge badene er godt vedlikeholdt og tilpasset både komfort og funksjonalitet – med løsninger som dekker behovene til både hoveddel og hybel.

Vaskerom:

Vaskerommet har malte grønne vegger. Her finner du en hvit, slett innredning med både underskap og et høyskap som gir rikelig med oppbevaringsplass til vaskemidler, håndklær og annet utstyr.

Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har også plass til tørking av klær. Dette er et funksjonelt og ryddig vaskerom som gjør klesvasken både enkel og effektiv.

Soverom:

Boligen har totalt tre soverom i hoveddelen, alle med god størrelse og fleksible innredningsmuligheter. Rommene har lyse overflater og naturlig lysinnslipp, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære – perfekt for både voksne, barn eller som gjesterom og hjemmekontor. Det er plass til både dobbeltseng, garderobeløsninger og øvrig møblement.

Hybeldelen har ett eget soverom, som er lyst og funksjonelt, med plass til seng, oppbevaring og eventuelt en liten arbeidsplass. Dette gir en god og privat sone for den som bor i hybelen.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller. (En for hoveddel og en for

hybelde).

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2009

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A med automatsikringer.

Fordelingsskap i leiligheten er plassert på soverommet.

35A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/6*16A/10A med porselen-/automatsikringer.

Røykvarslere i boligen og leiligheten.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, parkett og fliser.

Vegger: Panelplater, tapet, malte slette vegger, trepanel og fliser.

Himling: Malte slette tak og himlingsplater

Kjøkken og stue gulv er skiftet i 2024/2025.

Kjøkkenet er malt i 2025.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 30.05.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 12.05.25

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.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - takteking:

Taket er tekket med takshingel.

Ukjent alder på taktekket.

Det er utført noen mindre lokale utbedringer av firma i 2025.

Taktekket er besiktet fra taktekket.

Vindskier av trekonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Taktekket fremstår i normal stand ved besiktning på befaringsdagen.

Vindskier har behov for vedlikehold/utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen umiddelbart behov for utbedringer av taktekket, men bør holdes under jevnlig oppsikt.

Siden det kan plutselig oppstå lekkasjer/utettheter i slike taktekker.

Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskier slik at levetiden blir bevart.

Utvendig - nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det fremstår som dette er fra byggeåret til tilbygget.

Lufthatter og beslag på hoveddelen er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert områder med flassing av maling og rustangrep på både på takrenner, lufthatter og beslag.

Konsekvens/tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men de må forventes at dette må skiftes i årene fremover.

Det kan plutselig oppstå skader/lekkasje på eldre lufthatter og beslagsløsning som kan medføre til fuktinnsig i underliggende konstruksjon.

Utvendig - veggkonstruksjon:

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

Boligen er malt i 2025.

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 stedvis registrert noe råteskadet klednings bord mot sør, samt noen drlig kledningsbord ved trapp til boligen.

Begrenset lufting bak trekledning.

Noe tørkesprekker i endeved på trekledning på gavelvegg mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning mot sør har behov for å skiftes pga råteskader. Utluftingen bak trekledning bør samtidig økes ved utskiftning av trekledning. Når øvrige kledning med tiden skal skiftes må luftingen økes også på disse veggene.

Utføre lokale utbedringer på trekledning ved inngangsparti, slik at det ikke skal oppstå skader på bakenforliggende konstruksjon.

Utvendig - takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert områder med tidligere fuktinnsig ved gjennomføringer i taket.

Det er registrert svertesopp på bordtak pga kondensering som oppstår på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av områder med fuktinnsig fra tidligere, men det anbefales å holde det under jevnlig oppsikt.

Svertesopp oppstår i kuldeperioder når varm fuktig luft treffer det kalde bordtaket og medfører til kondensering.

Dette oppstår pga eldre/ingen dampspærre i himling som medfører til et høyere damptrykk mot loftet. Samt at det ikke er tilstrekkelig utlufting av loftet slik at den varme fuktig luften ikke blir utluftet tilstrekkelig.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt i årene fremover før evt tiltak utføres.

Utvendig - Dører:

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2012.
Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass.
Sidehengslet eldre tredører på garasjen.
Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Manglende beslagsløsning under balkongdøren.
Dørblad på ytterdør tetter ikke tilstrekkelig.
Det er registrert noe råteskader på dørene til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslagsløsning under balkongdør for å sikre en funksikker løsning.
Utføre justering av ytterdør slik at den tetter tilstrekkelig mot karm slik at det ikke blir trekk fra døren.

Utføre lokale utbedringer på kjellerdørene.

Innvendig - overflater:

GULV: Laminat, parkett og fliser.

VEGG: Panelplater, tapet, malte slette vegger, trepanel og fliser.

TAK: Malte slette tak og himlingsplater

Kjøkken og stue gulv er skiftet i 2024/2025.

Kjøkkenet er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Ufagmessige sparklet luftehull på kjøkkenet

Manglende avslutning av laminatgulv med ubrennbar plate til vedovn.

Konsekvens/tiltak

Skal avvikene lukkes så må det utføres lokale utbedringer.

I forhold til knirk bør undergulv helskrus ved utskifting av gulv.

Utvendige trapper:

Trapp i trekonstruksjon ved inngangen til leiligheten. Ved terrassen er det en opprinnelig en betongtrapp, men det er utført terrassebord på inntrinn i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er kun montert et provisorisk rekkverk på trapp ved terrasse.

Tiltak

- Trappen er utført etter kraven, men fremstår som kun provisorisk og det må derfor medregnes å etablere et nytt rekkverk påsikt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Retningsavvik på 5-10mm i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 18mm retningsavvik på det meste i stuen i boligen der hvor det ble utført stikkmålinger.

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.

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Innvendig - Radon:

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. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Ny vedovn i 2024 plassert i stue. Sotluke plassert i kjeller. Elementpipe i leiligheten. Vedovn i stuen. Sotluke plassert i stue. Røykrør er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Pipen på boligdelen er fra byggeåret og har derfor en eldre standard.

Tiltak

- Skal pipen kontrolleres så må det utføres kamerainnspejson av røykrør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig - Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er krypkjeller under store deler av boligen.

Krypkjeller under tilbygget fra 1984 er ikke mulig å kontrollere pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er områder med tilsig av overvann i krypkjeller ved nedbør.

Det er en kulp som medfører til oppsamling av overvann i den øvre del av krypkjeller.

Det er få ventiler i krypkjeller, dette medfører til at det blir begrenset luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør gjøres tiltak for å få drenert vekk overvann som samler seg i kulp, siden dette medfører til en større fuktbelastning på krypkjeller.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av lufteventiler, men konstruksjonen må

holdes under oppsikt angående dette.

Siden begrenset utlufting kan medføre til høy luftfuktighet i kjeller med påfølgende skader på trekonstruksjon.

Tekniske installasjoner - Vannledning:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobberrør har behov for å skiftes i boligen ved oppussing.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på alt rørleggerarbeid utført i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Med tiden må det medregnes å skifte ut gamle kobberrør ved oppussingen av boligen. Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Det er montert en durgoventil for lufting i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert to områder steder i krypkjeller hvor ikke støpejernsrør er fagmessige blendet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alt rørleggerarbeid utført i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Manglende fagmessige blanding av avløpsrør kan medføre til at skadedyr/rotter får en

lett tilgang til krypkjelleren via kloakken.

Det må medregnes at støpejernsrør må skiftes i årene fremover pga alder.

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufteventil i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Etablere lufteventil for å sikre godt inneklima.

Teknisk installasjoner - Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller. (1 for hoveddel og 1 for hybeldel)

Disse er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av disse.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner:

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2009

Årstall: 2009 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

Varmepumpen har en eldre standard og levetiden anses som utløpt.

Ikke utført service i senere tid på denne.

Konsekvens/tiltak

Levetiden anses som utløpet og det kan derfor ikke garanteres for hvor lenge til varmepumpen vil fungere.

Våtrom - 1.etasje - bad - overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

Det er registrert sprang på noen av veggflisene.

Konsekvens/tiltak

Ingen behov for utbedringer, siden dette kun er estetisk på vegger.

Våtrom - 1.etasje - bad - overflater gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 12mm i dusnisje.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 lokale fallforholdet i dusnisje er under 1:50 som er forskriftskravet på oppføringstidspunktet.

Skulle derfor vært 16mm høydeforskjell 80 cm avstand fra sluket.

Vanntett terskel er ikke hevet 25mm over topp sluk. Målt til ca 20mm, vanskelig å måle nøyaktig pga eikeforing.

Våtrom - 1.etasje - bad - sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/flisarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen umiddelbart behov for utbedringer. Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - tilleggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert på sponplate at denne har tidligere blitt utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak:

Alle veggplater må rives ned til bindingsverk ved renovering av vaskerommet. Slik at alt av fuktskadet veggplater blir fjernet.

Kjøkken - 1. etasje - leilighet - kjøkken - overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Flisplater på vegg over benk.

Frittstående komfyr og kjøøl-/fryseskap.

Kjøkkeninnredning har en eldre standard, men benkeplate/flisplater er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

Bruksslitasje og merker på fronter.

Kjøkkeninnredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom - 1. etasje - vaskerom - generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kjøkkeninnredning har malt betonggulv fra byggeåret.
Malte slette vegger.
Innredet med innredning med overskap, benkeskap og benkeplate m/utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via nedtrekksluker på yttervegg.

Støpjernssluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er målt motfall til sluket, er derfor utført uten lokalt fall til sluk.
Manglende luftespalte under dørblad.
Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskeromg.
Det er ikke utført noe vanntett tettesjikt på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak:

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

Vaskerom har behov for total oppussing. Det må utføres et nytt tettesjikt på hele vaskeromsgulvet med oppkant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Våtrom - 1.etasje - leilighet - bad - generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom antatt fra byggeåret med belegg på gulv og malt glassfiberstrie.
Innredet med servantinnredning, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via ventil på vegg.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Plastsluk i gulv, men det er ikke utført lokal fall til sluk.
Vanntett terskel er hevet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet har en alder som tilsier at det er behov for totaloppussing.
Det er ikke utført lokalt fall til sluk.
Knirk i gulvkonstruksjonen.

Glassfiberstrie er ikke et egnet produkt i våtsonen på baderom.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet har en alder som tilsier at det har behov for totaloppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det i dag er Telenor fiber på eiendommen. De betaler ca 850,- pr.mnd for internett. I tillegg har selger Telenor T-we. Kjøper må selv besørge abonnemnet for tv og internett.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er montert vedovn i stue (fra 2024) samt luft-til-luft varmepumpe i stue

fra 2009. Det er varmekabler i gulv på bad. I hybelen er det montert en vedovn, panelovn på vegg på bad i hybel.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 350 000

Kommunale avgifter

Kr 32 126

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt-bolig: Kr 5 661,-
Avfallsgebyr vomuldel Kr 2 280,31,-
Avfallsgebyr grunndel: Kr 2 104,91,-
Feie-og tilsynsgebyr 1,2,3 etg: Kr 1 140,-
Vanngebyr: Kr 5 835,-
Årsgebyr fastledd vann: Kr 3 150,-
Avløpsgebyr: Kr 9 505,-
Årsgebyr fastledd avløp: Kr 2 450,-
Sum: Kr 32 126,22,-

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er medberegnet i kommunale avgifter (Prognose 2025 - Kr 5 661,-)

Formuesverdi primær

Kr 852 675

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 410 699

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 94 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: Ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg datert 24.04.1965.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 01.04.1985.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens

bruk

Tidligere sykkel/brensel rom er i dag et vaskerom. Klesbod, matbod og kott er fjernet i boligen og er i dag vindfanget til boligen.

Kjøkkenet er flyttet i boligen. Opprinnelig vindfang er omgjort til baderom, samt deler av gangen

I utleiedelen er entre, tørkerom og deler av gang dagens soverom.
Dør mellom entre og boligdelen er blendet.

Endringene med rom som opprinnelig er s-rom og er omgjort til P-rom krever søknad om bruksendring.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, daglysflate eller takhøyde? Nei.

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er gjeldende. Formål: Bebyggelse og anlegg. Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan, G-520 Risumhøgda.

Adgang til utleie

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

Boligen har hybel med egen inngang (i tillegg dør mellom hoveddel og hybel).

Leieforholdet her i dag er til familie og er sagt opp, slik at eiendommen leveres uten leieforhold. Hybelen har tidligere vært leid ut for kr 7 500,- pr. mnd + strøm (i 2023). Hybelen har egen strømmåler. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hybelen ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

108 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

110 100 (Omkostninger totalt)

126 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 460 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 476 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 478 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 100

Betalingsbetingelser

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,82% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 505,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og utskrift av heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no

Tlf: 414 24 189

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

30.05.2025



Tomten er videre opparbeidet med gressplen som gir fine utearealer for lek og rekreasjon, samt noe beplantning som bidrar til et grønt og innbydende utemiljø.



Det er gruset innkjøring med god adkomst til både hoveddelen av boligen og utleiedelen, noe som gir praktiske parkeringsmuligheter og enkel tilgang for beboere og gjester.



Stor, selveiet tomt. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt som kombinerer funksjonalitet og trivsel.



Tomten er lettstelt og oversiktlig.



Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Halden. Tamburveien er en fredelig gate med lite gjennomgangstrafikk, og området er kjent for sin familievennlige atmosfære og nærhet til både natur og byliv.



Her er det gode muligheter for å nyte solrike dager i rolige omgivelser.



Hyggelig overbygd veranda.



Boligen har et eget vindfang som fungerer som en praktisk adkomstzone, perfekt for å henge fra seg yttertøy og sko. Videre kommer man inn i en mellomgang med plass til klesoppbevaring, som gir en ryddig og funksjonell løsning.

Her starter vi dagen med stil: kaffemaskinen står klar, og sitronene passer på at det ikke blir for søtt. Livets balanse – rett på benken!





Innredningen består av grå, slette fronter som gir et moderne og minimalistisk uttrykk, kombinert med en laminert benkeplate med marmormønster som tilfører eleganse og karakter.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, som gir et helhetlig og ryddig inntrykk.



Her er det plass til både gode samtaler og varme måltider. Hver tallerken, hver kopp og hver detalj – for det er rundt bordet de beste minnene skapes.



Fra kjøkken er det naturlig overgang til en egen avsatt spise plass i rommet ved siden av – perfekt for både hverdagsmåltider.



I stein er det plassert en vedovn gir ekstra varme og hygge på kjølige dager.



Sosial og åpen romløsning mellom stue og kjøkken.



Fra stuen er det utgang til veranda og hage, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gjør det enkelt å nyte uteområdet.



Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord.



Hoveddelen av boligen har en romslig og lys stue med lyse vegger som harmonerer fint med gulvet og skaper en lun og innbydende atmosfære.



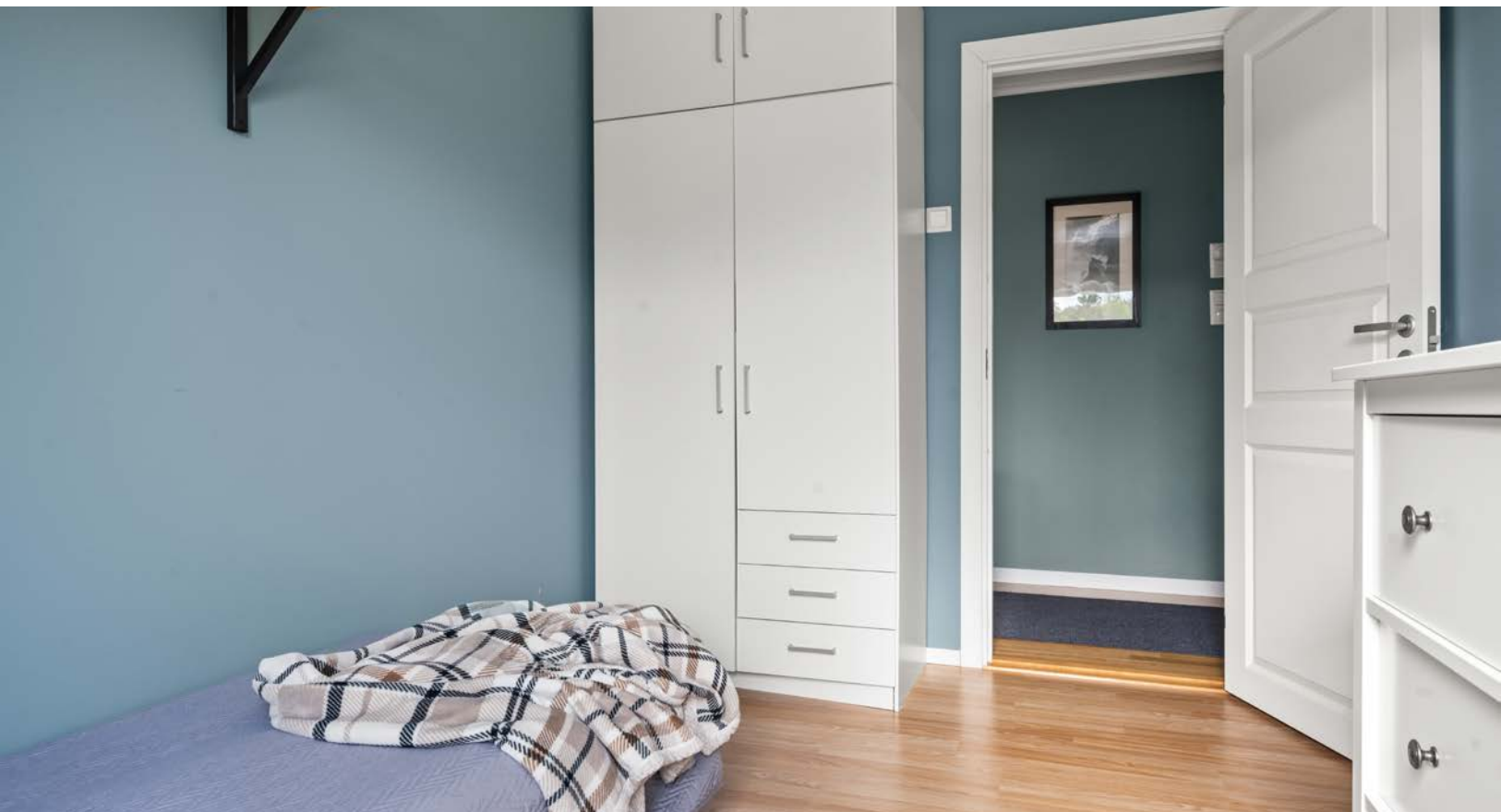
Hovedsoverom.



Det er plass til både dobbeltseng, garderobeløsninger og øvrig møblement.



Boligen har totalt tre soverom i hoveddelen, alle med god størrelse og fleksible innredningsmuligheter.



Rommene har fargede overflater og naturlig lysinnslipp, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære – perfekt for både voksne, barn eller som gjesterom og hjemmekontor.



Soverom.



Vaskerommet har en hvit, slett innredning med både skap og et høyskap som gir rikelig med oppbevaringsplass til vaskemidler, håndklær og annet utstyr. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har også plass til tørking av klær.



Bad i hoveddelen er innredet med grå fliser på både gulv og vegger, og har varmekabler i gulvet som gir en behagelig temperatur året rundt. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter som gir godt og jevnt lys.



Badekar plassert i hjørne – perfekt for avslapning Dusjnisse med glassdør. Vegghengt toalett for et moderne og ryddig uttrykk

Hybel



Hybeldelen har en mindre stue, men likevel lys og trivelig, med lysmalte vegger og plass til en sofagruppe.



I stuen i hybelen er det montert vedovn, som gir både varme og en koselig stemning.



Kjøkkenet i hybeldelen har med lyse fronter som gir et rent og moderne uttrykk. Det er plass til spisebord ved vinduet, som gir en hyggelig spiseplass. Kjøkkenet er godt tilpasset hybelens behov, og gir en praktisk og komfortabel løsning.



Hybeldelen har ett eget soverom, som er lyst og funksjonelt, med plass til seng, oppbevaring og eventuelt en liten arbeidsplass. Dette gir en god og privat sone for den som bor i hybelen.



Badet i hybeldelen er praktisk og funksjonelt og er innredet med:

Grå baderomsinnredning med heldekkende servant. Speilskap med oppbevaringsplass. Toalett og dusjkabinett.

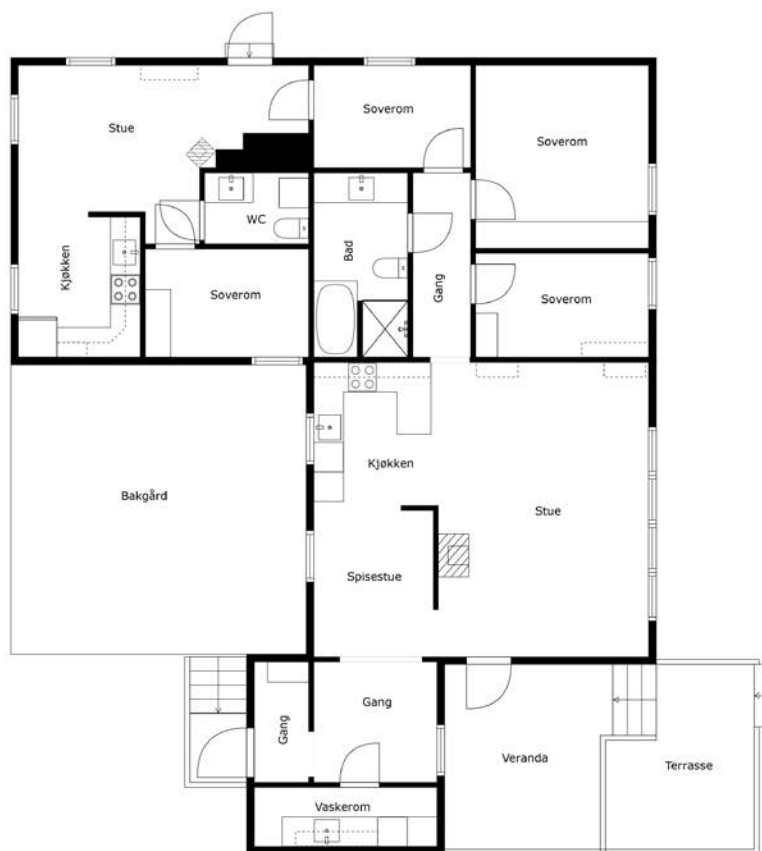


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tamburveien 6, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 162, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1812

Referansenummer: MG8296

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i et etablert boligområde på Knardal i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, hekk, terrasse og beplantning.

Innvendig innehar boligen en normal stand.
Ny kjøkkeninnredning på boligdelen i 2024.
Det er en tilbygd utleiedel tilknyttet boligen.

Utvendig er boligen malt i 2025.
Stedvis noen områder med vedlikehold og utbedringer.
Vinduer er skiftet i perioden fra 2013 - 2020.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel.
Vindskier av trekonstruksjon.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i boligen er skiftet i perioden fra 2013 - 2020.
Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2012.
Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass.
Sidehengslet eldre tredører på garasjen.

Terrasse oppført i opprinnelig betong med tilfarer gulv med terrassebord.
Nedre del av terrasse er oppført i 2024 med betongblokker og betonggulv.
Det er utført trefliser overnpå betonggulvet.

Trapp i trekonstruksjon ved inngangen til leiligheten.
Ved terrassen er det en opprinnelig en betongtrapp, men det er utført terrassebord på inntrinn i senere tid.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue gulv er skiftet i 2024/2025.
Kjøkkenet er malt i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Ny vedovn i 2024 plassert i stue.
Elementpipe i leiligheten.
Vedovn i stuen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er krypkjeller under store deler av boligen.
Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Åpent garderobeskap og fast skap på hovedsoverom.
Garderobeskap på det ene soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Kjøkkeninnredning har malt betonggulv fra byggeåret.
Malte slette vegger.
Innredet med innredning med overskap, benkeskap og benkeplate m/utslagskum.
Opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via nedtrekksluker på yttervegg.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad bolig:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.
Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Tilluft via luftespalte under dørblad.
Hulltaking var ikke nødvendig å utføre siden det var åpent bjelkelag under sluket til baderommet i krypkjeller.
Inge utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på dette området.

Bad utleiedel:
Baderom antatt fra byggeåret med belegg på gulv og malt glassfiberstrie.
Innredet med servantinnredning, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Utlufting via ventil på vegg.
Oppvarming via panelovn på vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Glassplate på vegg over komfyr.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken utleiedel:
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Flisplater på vegg over benk.
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Kjøkkeninnredning har en eldre standard, men benkeplate/flisplater er skiftet i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Beskrivelse av eiendommen

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2009

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A med automatsikringer.

Fordelingsskap i leiligheten er plassert på soverommet.

35A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/6*16A/10A med porselen-/automatsikringer.

Røykvarslere i boligen og leiligheten.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilbygget er antatt oppført med lettklinkerblokker.

Tomten er både flat og skrående.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er synlig plastledning både på vann og avløp inn i krypkjeller.

Ukjent om dette er skiftet helt fra krypkjeller og ut til det offentlige.

Det er i 2023 utført tiltak for å skille overvann/spillvann på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere sykkel/brensel rom er i dag et vaskerom.

Klesbod, matbod og kott er fjernet i boligen og er i dag vindfanget til boligen.

Kjøkkenet er flyttet i boligen. Opprinnelig vindfang er omgjort til baderom, samt deler av gangen

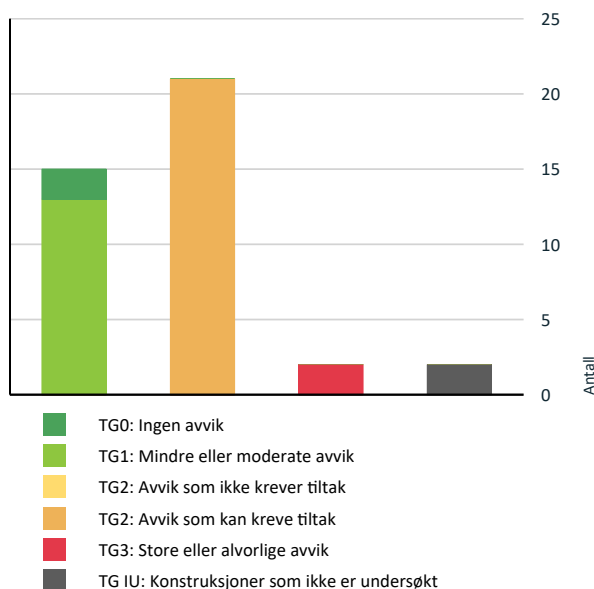
I utleiedelen er entre, tørkerom og deler av gang dagens soverom.

Dør mellom entre og boligdelen er blendet.

Endringene med rom som opprinnelig er s-rom og er omgjort til P-rom krever søknad om bruksendring.

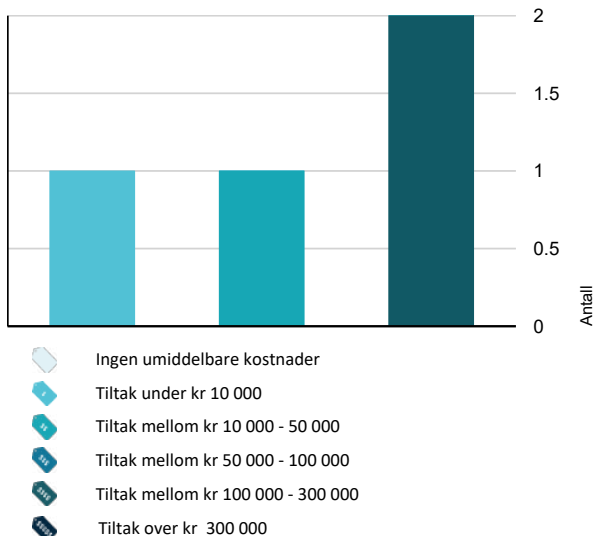
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje - leilighet > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje - leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Standard

Eneboligen innehar en normal standard

Tilbygg / modernisering

1984

Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med takshingel.
Ukjent alder på taktekket.

Det er utført noen mindre lokale utbedringer av firma i 2025.
Taktekket er besikket fra taktekket.

Vindskier av trekonstruksjon.

Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport om at det er takpapp under
terrasse mot kjeller.
Ukjent alder på denne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekket fremstår i normal stand ved besiktning på befaringsdagen.

Vindskier har behov for vedlikehold/utbedringer.

Det anbefales å gjøre nærmere kontroll av taktekket under takterrassen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen umiddelbart behov for utbedringer av taktekket, men bør holdes under jevnlig oppsikt.
Siden det kan plutselig oppstå lekkasjer/utettheter i slike taktekker.

Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskier slik at levetiden blir bevart.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det fremstår som dette er fra byggeåret til tilbygget.
Lufthatter og beslag på hoveddelen er trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert områder med flassing av maling og rustangrep på både på takrenner, lufthatter og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men de må forventes at dette må skiftes i årene fremover.

Det kan plutselig oppstå skader/lekkasje på eldre lufthatter og beslagsløsning som kan medføre til fuktningsig i underliggende konstruksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Boligen er malt i 2025.

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 stedvis registrert noe råteskadet klednings bord mot sør, samt noen drlig kledningsbord ved trapp til boligen.
Begrenset lufting bak trekledning.

Noe tørkesprekker i endevend på gavelvegg på gavelvegg mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til kledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Kledning mot sør har behov for å skiftes pga råteskader.
Utluften bak trekledning bør samtidig økes ved utskifting av trekledning.
Når øvrige kledning med tiden skal skiftes må luftingen økes også på disse veggene.

Utføre lokale utbedringer på trekledning ved inngangsparti, slik at det ikke skal oppstå skader på bakenforliggende konstruksjon.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med tidligere fuktinnslag ved gjennomføringer i taket.

Det er registrert svertesopp på bordtak pga kondensering som oppstår på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av områder med fuktnissig fra tidligere, men det anbefales å holde det under jevnlig oppsikt.

Svertesopp oppstår i kuldeperioder når varm fuktig luft treffer det kalde bordtaket og medfører til kondensering.
Dette oppstår pga eldre/ingen dampsperre i himling som medfører til et høyere damptrykk mot loftet.
Samt at det ikke er tilstrekkelig utlufting av loftet slik at den varme fuktig luften ikke blir utluftet tilstrekkelig.
Konstruksjonen bør holdes under oppsikt i årene fremover før evt tiltak utføres.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i boligen er skiftet i perioden fra 2013 - 2020.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2012.
Balkongdør med brystning med 2-lags isolerglass.

Sidehengslet eldre tredører på garasjen.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Manglende beslagsløsning under balkongdøren.
Dørblad på ytterdør tetter ikke tilstrekkelig.

Det er registrert noe råteskader på dørene til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslagsløsning under balkongdør for å sikre en fuktsikker løsning.

Utføre justering av ytterdør slik at den tetter tilstrekkelig mot karm slik at det ikke blir trekk fra døren.

Utføre lokale utbedringer på kjellerdørene.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført i opprinnelig betong med tilfarer gulv med terrassebord.
Nedre del av terrasse er oppført i 2024 med betongblokker og betonggulv.
Det er utført trefliser over på betonggulvet.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon ved inngangen til leiligheten.

Ved terrassen er det en opprinnelig en betongtrapp, men det er utført terrassebord på inntrinn i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun montert et provisorisk rekkverk på trapp ved terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er utført etter kraven, men fremstår som kun provisorisk og det må derfor medregnes å etablere et nytt rekkverk påsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat, parkett og fliser.

VEGG: Panelplater, tapet, malte slette vegger, trepanel og fliser.

TAK: Malte slette tak og himlingsplater

Kjøkken og stue gulv er skiftet i 2024/2025.

Kjøkkenet er malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Ufagmessige sparklet lufteshull på kjøkkenet

Manglende avslutning av laminatgulv med ubrennbar plate til vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes så må det utføres lokale utbedringer.

I forhold til knirk bør undergulv helskrus ved utskiftning av gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Retningsavvik på 5-10mm i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 18mm retningsavvik på det meste i stuen i boligen der hvor det ble utført stikkmålinger.

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.

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

TG 2 Radon

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.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Ny vedovn i 2024 plassert i stue.

Sotluke plassert i kjeller.

Elementpipe i leiligheten.

Vedovn i stuen.

Sotluke plassert i stue.

Røykrør er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen på boligdelen er fra byggeåret og har derfor en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal pipen kontrolleres så må det utføres kamerainnspeksjon av røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er krypkjeller under store deler av boligen.

Krypkjeller under tilbygget fra 1984 er ikke mulig å kontrollere pga manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er områder med tilsig av overvann i krypkjeller ved nedbør.

Det er en kulp som medfører til oppsamling av overvann i den øvre del av krypkjeller.

Det er få ventiler i krypkjeller, dette medfører til at det blir begrenset luft sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

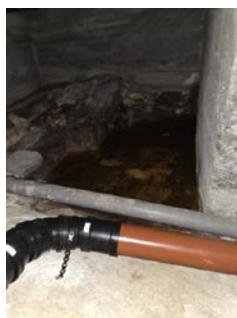
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å få drenert vekk overvann som samler seg i kulp, siden dette medfører til en større fuktbelastning på krypkjeller.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av lufterventiler, men konstruksjonen må holdes under oppsikt angående dette. Siden begrenset utlufting kan medføre til høy luftfuktighet i kjeller med påfølgende skader på trekonstruksjon.



TO 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

TO 1 Andre innvendige forhold

Åpent garderobeskap og fast skap på hovedsoverom.
Garderobeskap på det ene soverommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger og elektriker.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprang på noen av veggflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen behov for utbedringer, siden dette kun er estetisk på vegger.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm i dusnisje.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 lokale fallforholdet i dusnisje er under 1:50 som er forskriftskravet på oppføringstidspunktet.

Skulle derfor vært 16mm høydeforskjell 80 cm avstand fra sluket.

Vannrett terskel er ikke hevet 25mm over topp sluk. Målt til ca 20mm, vanskelig å måle nøyaktig pga eikeforing.

Konsekvens/tiltak

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

Neste gang baderommet skal oppusses å det utføres lokalt fall etter gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/flisarbeider.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innhent dokumentasjon om mulig.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjhjørne og badekar.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

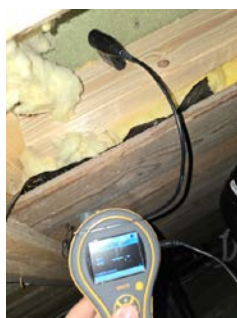
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var ikke nødvendig å utføre siden det var åpent bjelkelag under sluket til baderommet i krypkjeller.

Inge utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger på dette området.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Kjøkkeninnredning har malt betonggulv fra byggeåret.

Malte slette vegger.

Innredet med innredning med overskap, benkeskap og benkeplate m/utslagskum.

Opplegg for vaskemaskin.

Utlufting via nedtrekksluker på yttervegg.

Støpejernssluk fr byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt motfall til sluket, er derfor utført uten lokalt fall til sluk.

Manglende luftespalte under dørblad.

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Det er ikke utført noe vanntett tettesjikt på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerom har behov for total oppussing. Det må utføres et nytt tettesjikt på hele vaskeromsgulvet med oppkant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

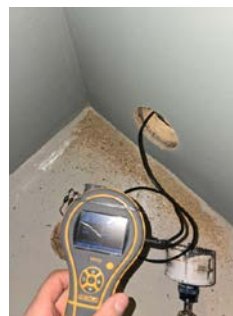
Det er registrert på sponplate at denne har tidligere blitt utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle veggplater må rives ned til bindingsverk ved renovering av vaskerommet.

Slik at alt av fuktskadede veggplater blir fjernet.



1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderom antatt fra byggeåret med belegget på gulv og malt glassfiberstriep.

Innredet med servantinnredning, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Utlufting via ventil på vegg.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Plastsluk i gulv, men det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Vanntett terskel er hevet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har en alder som tilsier at det er behov for totaloppussing.

Det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Knirk i gulvkonstruksjonen.

Glassfiberstriep er ikke et egnet produkt i våtsonen på baderom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Baderommet har en alder som tilsier at det har behov for totaloppussing.

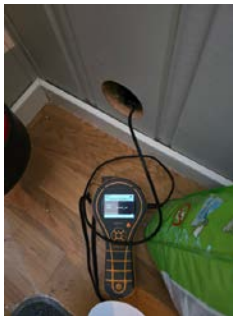
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE - LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Glassplate på vegg over komfyr. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Flisplater på vegg over benk. Frittstående komfyr og kjøøl-/fryseskap. Kjøkkeninnredning har en eldre standard, men benkeplate/flisplater er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje og merker på fronter.

Kjøkkeninnredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger.

1. ETASJE - LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør har behov for å skiftes i boligen ved oppussing.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alt rørleggerarbeid utført i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Med tiden må det medregnes å skifte ut gamle kobberrør ved oppussingen av boligen.

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Det er montert en durgoventil for lufting i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert to områder steder i krypkjeller hvor ikke støpejernsrør er fagmessige blendet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alt rørleggerarbeid utført i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Manglende fagmessige blanding av avløpsrør kan medføre til at skadedyr/rotter får en lett tilgang til krypkjelleren via kloakken. Det må medregnes at støpejernsrør må skiftes i årene fremover pga alder.

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufteventil i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Etablere lufteventil for å sikre godt innneklima.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller. Disse er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på arbeid, hvis mulig.

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2009

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen har en eldre standard og levetiden anses som utløpt. Ikke utført service i senere tid på denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levetiden anses som utløpt og det kan derfor ikke garanteres for hvor lenge til varmepumpen vil fungere.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i gang.

40A hovedsikring og 12 fordelingskurser på 20A/3*16A/15A/7*10A med automatsikringer.

Fordelingsskap i leiligheten er plassert på soverommet.

35A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/6*16A/10A med porselen-/automatsikringer.

Det er utført kontroll av anlegget den 29.01.2024 uten avvik.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet eier har utført i 2024 og badet i 2015, ingen dokumentasjon på tidligere arbeider

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget har en normal standard.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i boligen og leiligheten.
Brannslukningsapparat er plassert i gang.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktisikring og drenering

Siden boligen er plassert på fjellgrunn, må det antas at det ikke er utført noe drenering rundt boligen.
Det er kun noe synlig drengplast over terreng uten topplast mot øst.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Tilbygget er antatt oppført med lettklinkerblokker.

Terrengforhold

Tomten er både flat og skrående.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er synlig plastledning både på vann og avløp inn i krypkjeller.
Ukjent om dette er skiftet helt fra krypkjeller og ut til det offentlige.

Det er i 2023 utført tiltak for å skille overvann/spillvann på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

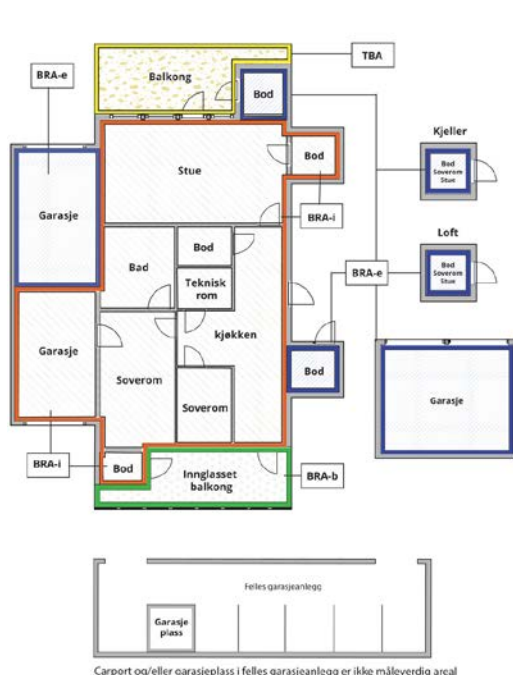
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	99			99	24		99
1.etasje - leilighet	35			35			35
Kjeller		5		5		12	17
SUM	134	5			24	12	151
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1.etasje - leilighet	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		Bod/lager	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Det er kun en liten del av bod/lager i kjeller som er målverdig areal, resten har takhøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tidligere sykkel/brensel rom er i dag et vaskerom.

Klesbod, matbod og kott er fjernet i boligen og er i dag vindfanget til boligen.

Kjøkkenet er flyttet i boligen. Opprinnelig vindfang er omgjort til baderom, samt deler av gangen

I utleiedelen er entre, tørkerom og deler av gang dagens soverom.

Dør mellom entre og boligdelen er blendet.

Endringene med rom som opprinnelig er s-rom og er omgjort til P-rom krever søknad om bruksendring.

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	134	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Håvard Hoff-Hansen Cathrine Thuve Lilleborg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	162	94		0	1062.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tamburveien 6

Hjemmelshaver

Andersen Geir Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Knardal i Halden kommune.
Utsikt mot nærområdet og Gode solforhold på eiendommen.
Kort vei til barne-/ungdomsskole og barnehage.
Fine turmuligheter i nærområdet med Fredriksten festning og golfbane.
2 km til Halden sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, hekk, terrasse og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 070 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger 1964	01.11.1962		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger tilbygg - 1984	19.07.1984		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG8296>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250094	
Selger 1 navn	
Geir Tore Andersen	
Gateadresse	
Tamburveien 6	
Poststed	Postnr
HALDEN	1769
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Huset er tilknyttet offentlig vann og avløp. Septiktank er terminert

Arbeid utført av

Jensen Graving og Transport/ Kolås eft AS

Filer

[Faktura20191053.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siger litt vann inn i krypkjeller, tilsvarende som nevnt i takst ved kjøp.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekasje på taket i en skjøt i takpapp. Reparert av Hellberg og Bjerkeli og en egeninnsats.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilkobling til nytt kjøkken

Arbeid utført av

Olaf Hansen Eftf AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elvia gjennomførte kontroll av el-anlegg rett etter innflytting i 2023 uten anmerkning.

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

Document reference: 1101250094

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Reparert tak. Har ved egeninnsats bygd en veranda platting som støpt plate.
Arbeid utført av	Helberg og Bjerkeli

Filer

[TakFaktura_5846.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	En egen hybel på 35 kvm
-------------	-------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Trenger ikke egen godkjenning da den ikke er skilt ut som egen boenhet. Har dør som kan åpnes mellom huset og hybelen.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250094

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Tore Andersen	3459b00334cdfa9bba877fa 38429647c67c54098	12.05.2025 09:14:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250094

- 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>



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tamburveien 6, 1769 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 953,68 kr
Eiendomsskatt	5 771,90 kr
Feiing	978,24 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	32 074,10 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1887000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 661,00 kr	1 858,57 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	760,10 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	701,65 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	570,00 kr	1/1	0 %	1 140,00 kr	380,00 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 945,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 050,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	3 168,35 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	816,65 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	32 126,22 kr	10 680,32 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 94	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	305 Hov
Veiadresse:	Tamburveien 6, gatenr 6680	Valgkrets:	6 Idd
	1769 Halden	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tamburveien 6	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.03.2008	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 062,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/162/94	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/162/94	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	31.03.2008	Avgiver	0101/162/1/78	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/162/94	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.03.2008	Avgiver	3101/162/1	-1 062,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/162/94	1 062,5

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tamburveien 6	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145103452			Antall etasjer:		1

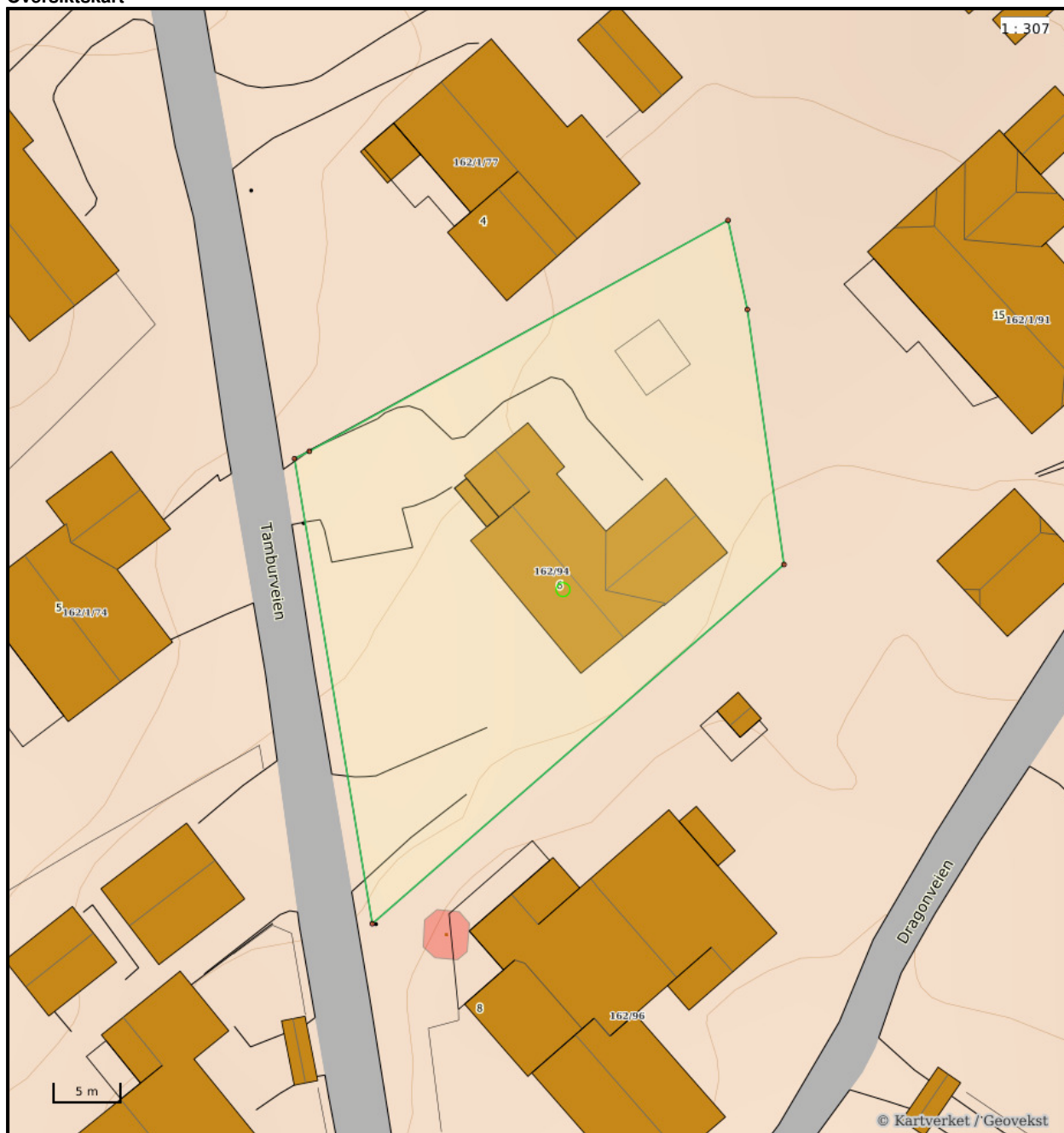
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

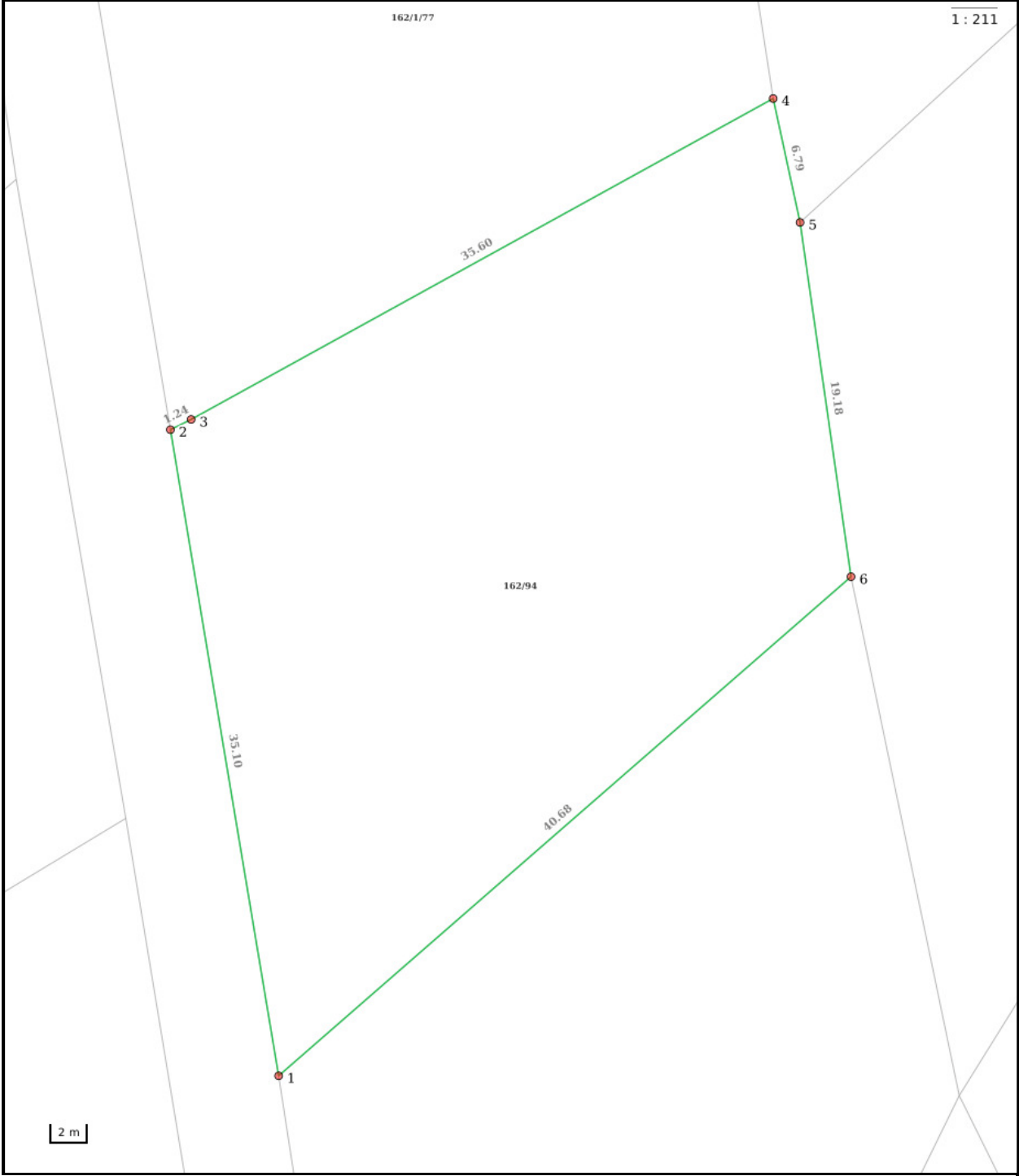
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 062,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 815,95	637 580,09	35,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 554 849,91	637 571,20	1,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 554 850,56	637 572,26	35,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 554 870,48	637 601,77	6,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 554 864,00	637 603,80	19,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 554 845,34	637 608,22	40,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-162/94, Tamburveien 6, 1769 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.04.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.55 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.54 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	132.5 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.89 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.68 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.04.2025

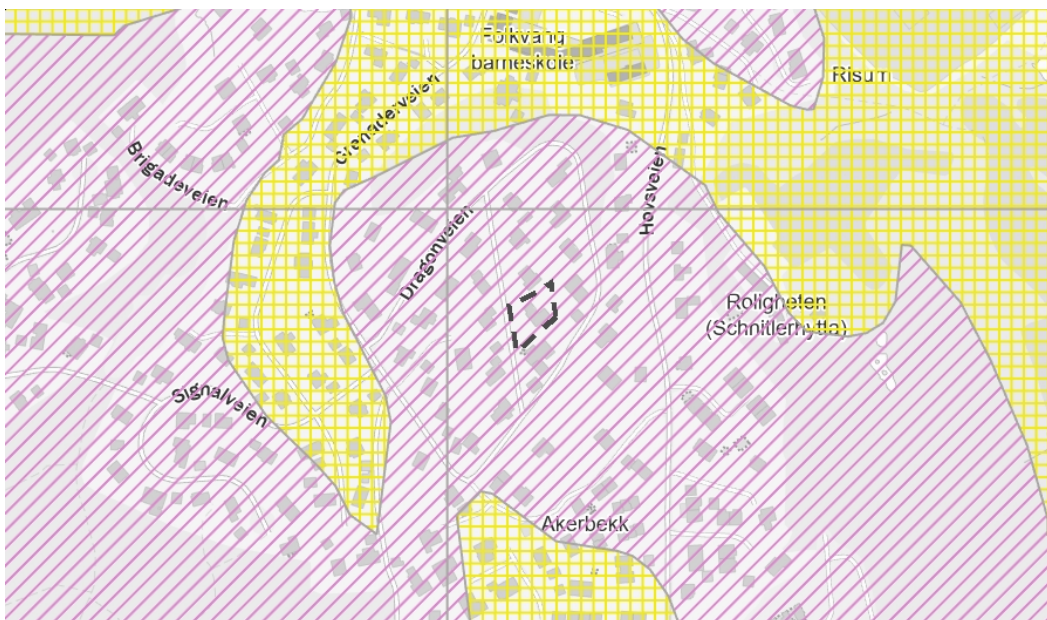
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	94	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tamburveien 6, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
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	1 063 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA56	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-520
Navn	Risumhøgda

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.08.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/326/Bestemmelser.pdf



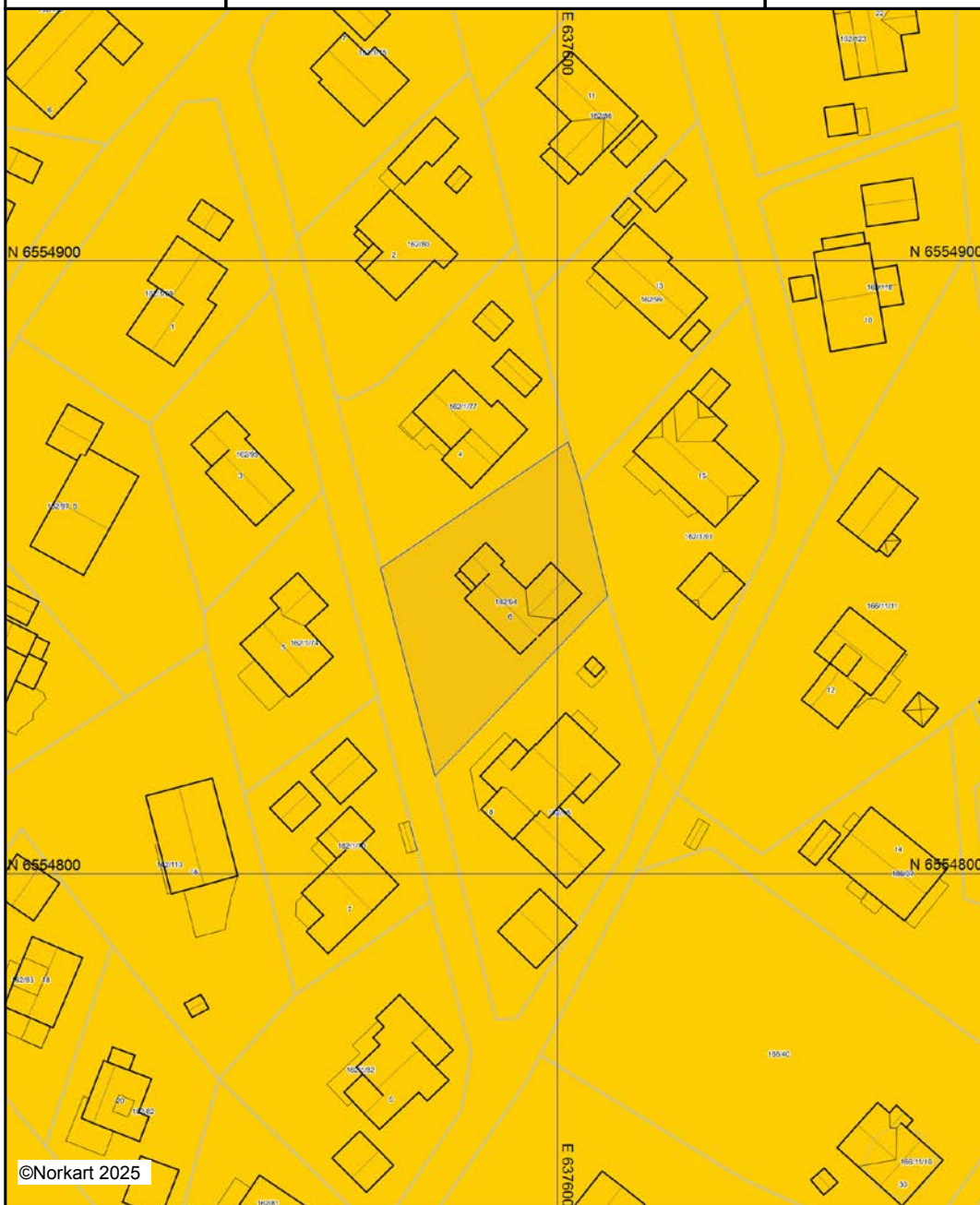
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 162/94
Adresse: Tamburveien 6
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Bebyggelse og anlegg - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Hovedveg - nåværende

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Reg. plan for

i Lda

Fremlagt

Vedtekter vedr. boligfelt " Risumhøgda ",
av gnr. 23, bnr. 1, tomtene 1 - 43,
av gnr. 27, bnr. 11, tomtene 101 - 102,
av gnr. 27, bnr. 6, tomtene 103 - 106.

for ldd bygningsråd

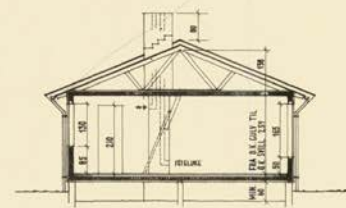
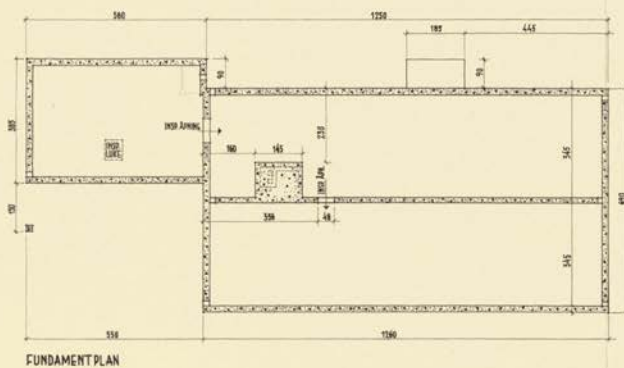
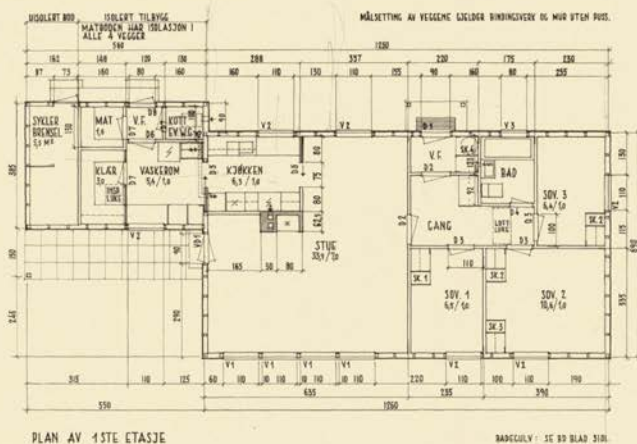
17/4-59.

IDD BYGNINGSRÅD

I NR.

22/59.

- § 1. Området er utlagt til villabebyggelse som kan utføres i tre, mur eller betong. Bebyggelsen skal utformes slik at den i sin helhet vil bli harmonisk.
- § 2. Planen angår bebyggelsens plassering i forhold til veier, grenser, kraftlinjer etc. Likeledes er angitt etasjeantall.
- Takoppbygg tillates ikke på 2 - etasjes hus, og kun unntaksvis på 1 - og 1½ - etasjes hus. Farveplan for hus, garasje, uthus etc. skal godkjennes av bygningsrådet i samråd med grunneieren.
- § 3. Grunnflaten av hvert enkelt hus kan utgjøre inntil 15 % av tomtens areal, men må ikke overstige 150 m².
- § 4. Plassering av tørkeplass og søppelkasser skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 5. ~~Tomt til forretningsbygg vil eventuelt bli anvist av grunneieren i samråd med bygningsrådet.~~
- § 6. Mot regulert veg og mot nabo skal det oppsettes gjerde, som må godkjennes av bygningsrådet. Før gjerde oppsettes skal terrenget være planert og forstøttningsmur være oppsatt.
- § 7. Innenfor det regulerte område tillates ikke oppført eller drevet fabrikk, industri - eller verkstedvirksomhet, bakerier, hønserier, forlystelses - eller bevertningslokaler o.l. Det samme gjelder virksomhet eller forhold av enhver art som kan medføre ulemper for naboene.
- § 8. ~~Før rydding av tomten påbegynnes, må eventuell hogging av trær kun skje etter nærmere konferanse med herredsgartneren.~~
- § 9. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, i samråd med grunneieren dispensere fra disse vedtekter innenfor bygningslovens ramme.



UNDERSØGELSE TILBYGG
HUSSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIENING
STED NAVN
DATO NAVN

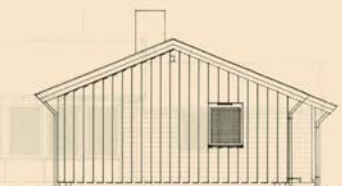
Fremlagt
for ldd bygningsråd
11/2-63 og 19/6-64
ING. BYGNINGSRÅD
A. ROL. 8/1/63 - 12/64
BYGDHERRE *Pjotr Larsson*
STED *Malvik* TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPSEL

113+ TEIENING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT SYD - VEST



MOT SYD - ØST



MOT NORD - ØST



MOT NORD - VEST

Fremlagt
for ldd. bygningsråd
1/12-63 og 1/6-64
DD BYGNINGSRÅD
A. H. 2/63 og 1/64

AS 101 101011
UNDERTEGNEDE TAKSTMENNE BEVITNER AT
PÅSEET ER OPPBYGGET OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIENING.
STED NÅVN
DATO NÅVN

Byggesaks
STED NÅVN
TOHT
Distriktsarkitektens Stempel
Statens distriktsarkitekt
Østfold

113+ TECNING NR. 2
FASADER, VERT. KLEDN.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



5. 20. 1962
BOLIGDIREKTORATET
OSLO

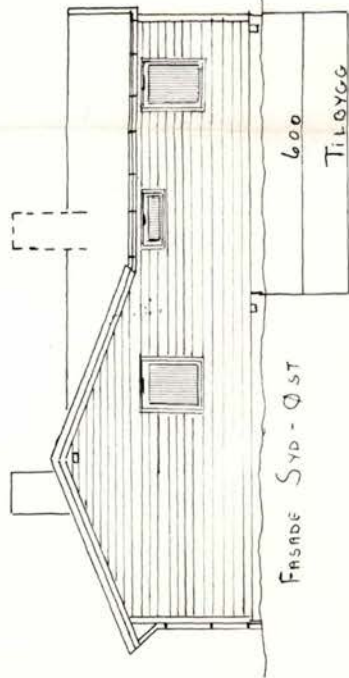
UNDERTEGNEDE TAKSTYMER BEVITNER AT
Huset er oppført i henhold til tegning
med den godkjente tegning.

STED: _____ NAVN: _____
DATO: _____

DYGBERRE: _____
STED: _____ TID: _____
DISTRIKTSARKITEKTENS: _____ STEMPEL: _____

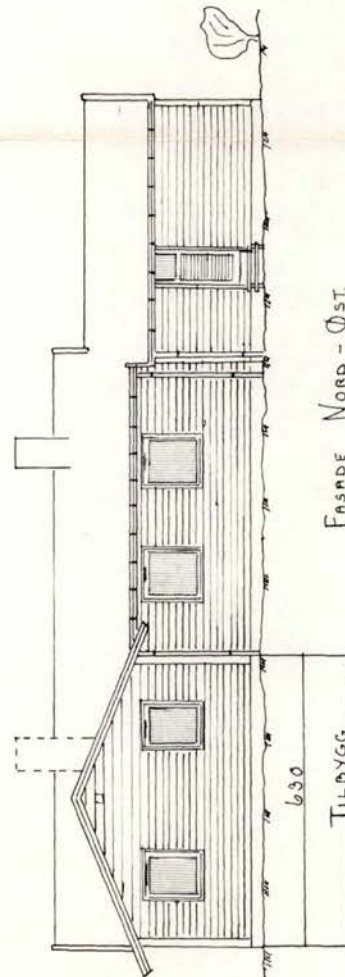
113+ TEGNING NR. 2^A
FASADER, HOR KLEDN.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



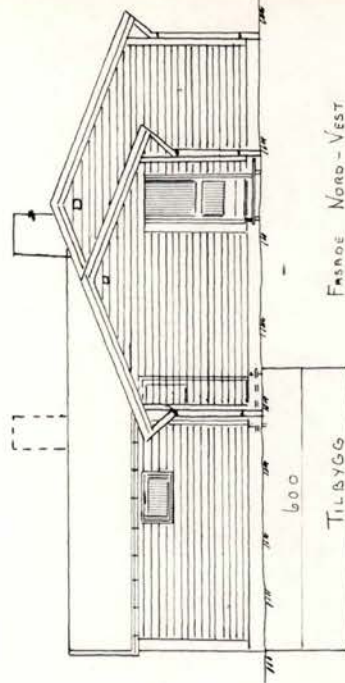
FASADE SYD - ØST

TILBYGG
600



FASADE NORD - ØST

TILBYGG
630

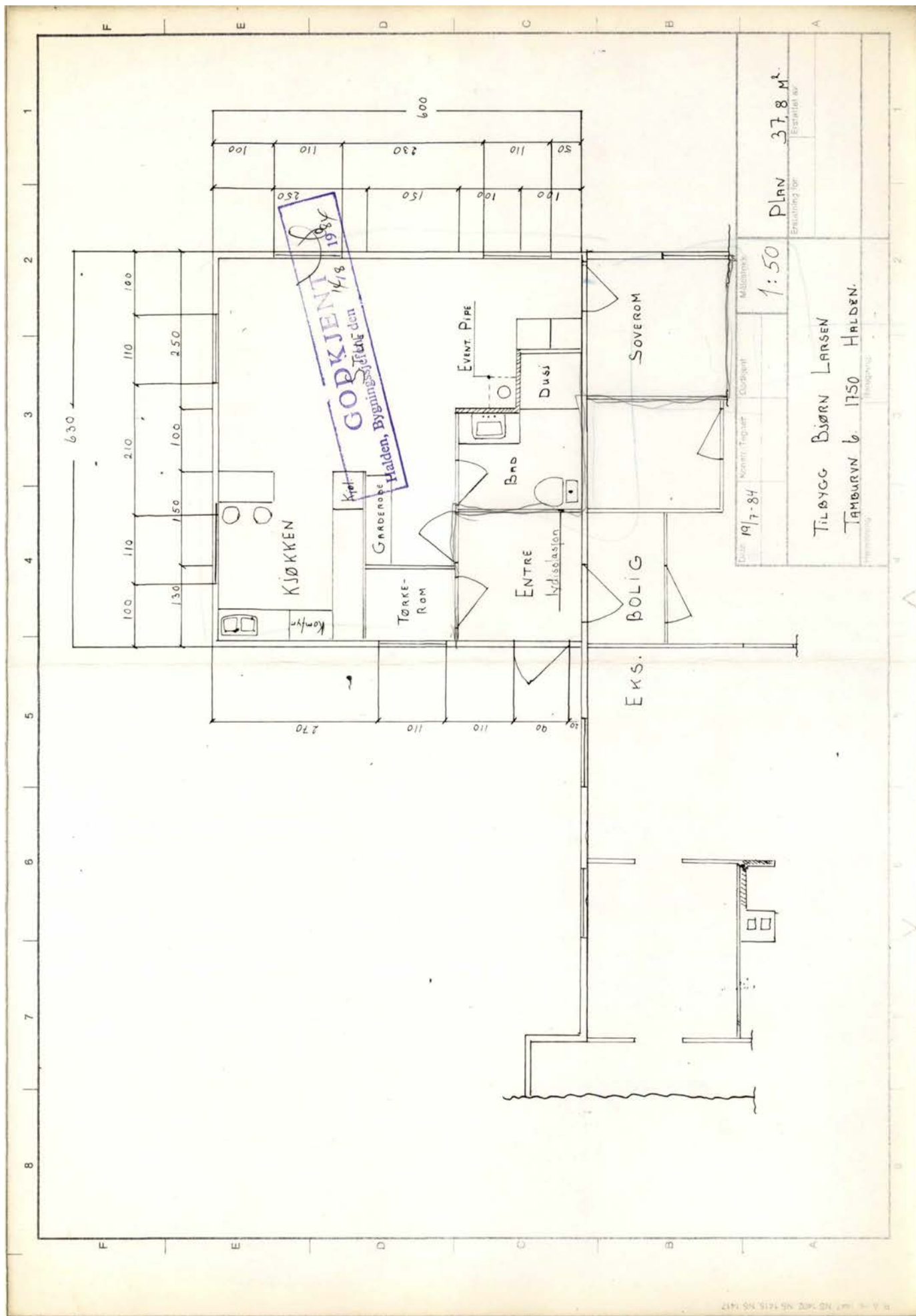


FASADE NORD - VEST

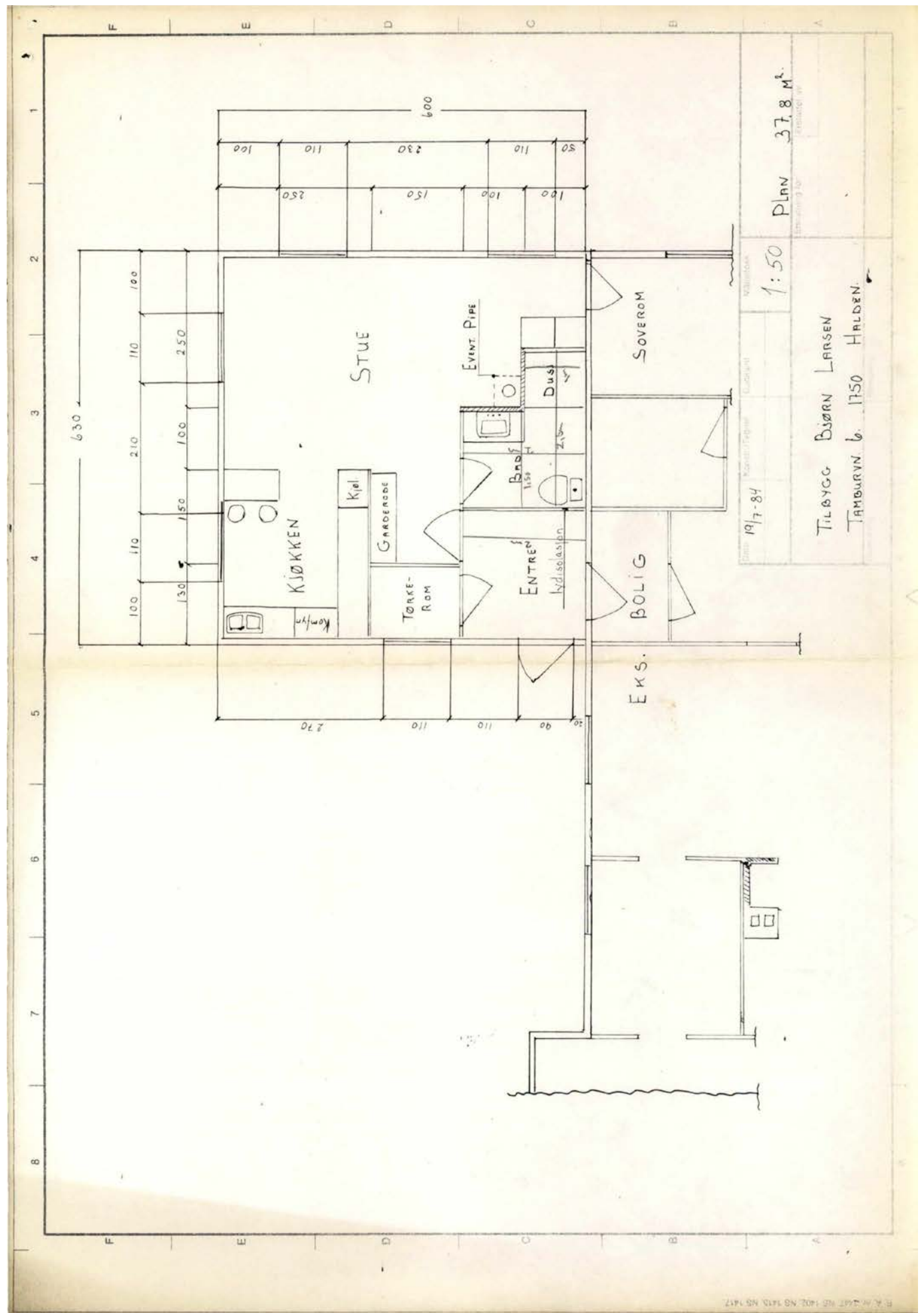
TILBYGG
600

GODKJENT 1984
Halden, Bygningssjefen, den 11/8

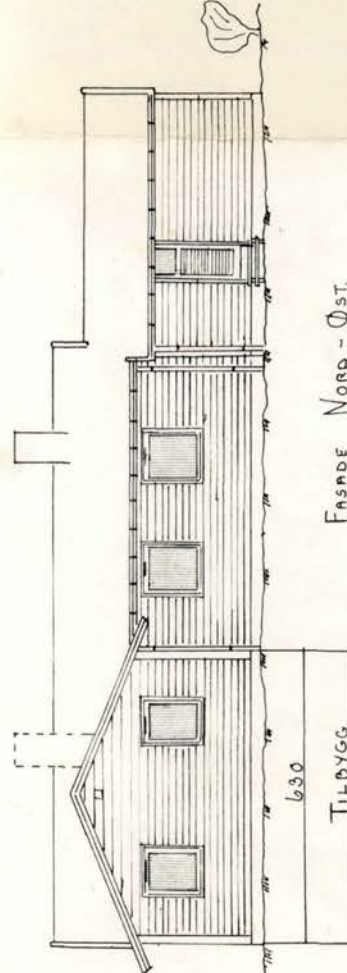
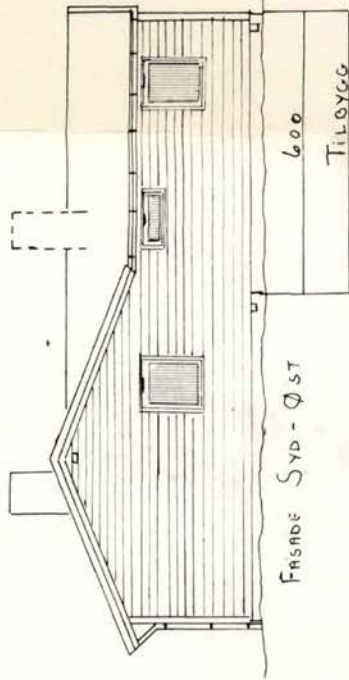
NO. 197 - 84	SKITTE / PLAN	1:100	1:100	1:100
TILBYGG BJØRN LARSEN				FASADER.
TAMBURVN. 6. 1750 HALDEN				Erstatning for Erstatning for



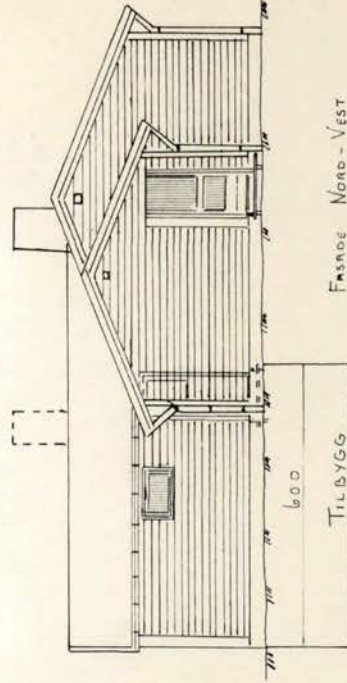
27/9-84! Ring mur støbt ok
7/11-84 Bygget opp og utredt utredig.
ok



14/8-84



3 vind
2 vind x 0.60
2 dører inv
4 yttedør



FASADER.

1:100

1917-84

TILBYGG BJØRN LARSEN
TAMBURVN. 6. 1750 HALDEN

Nabolagsprofil

Tamburveien 6 - Nabolaget Hov - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Folkvang skole	7 min
Linje 33, 301, 302, 304, 306	0.6 km
Halden stasjon	4 min
Linje RE20	2.3 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.)	13 min
514 elever, 21 klasser	1.1 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	17 min
72 elever, 6 klasser	1.4 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
362 elever, 15 klasser	0.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
338 elever, 15 klasser	2.7 km
Halden vgs - avd. Risum	19 min
400 elever	1.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes	7 min
1200 elever, 61 klasser	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Risum Ungdomsskole Halden	11 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

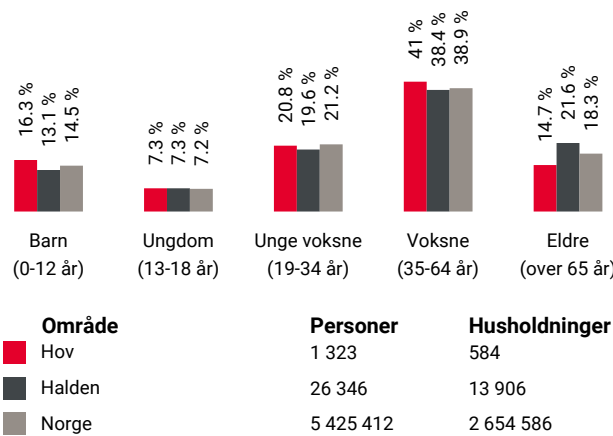
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hovsveien Fus barnehage (1-5 år)	15 min
72 barn	1.3 km
Festningsgata Menighets barnehage (1-5...19 min	
32 barn	1.6 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år)	5 min
54 barn	2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Risum	17 min
Post i butikk	1.5 km
Kiwi Risum	18 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Lekeplass	6 min
	Folkvang skole	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Spenst Halden avd. Høvleriet	6 min
	Nivå Trening	6 min

Boligmasse



80% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
14% annet

«Det er stille og rolig, samt med et meget godt nabomiljø. Kort vei til skole, og med Fredriksten festning kun en kort tur unna med både historie og arrangementer!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

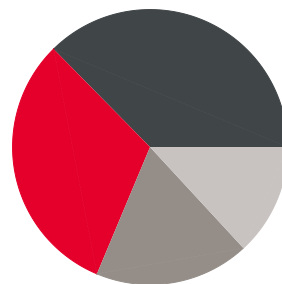
6 min



Apotek 1 Ørnen Halden

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



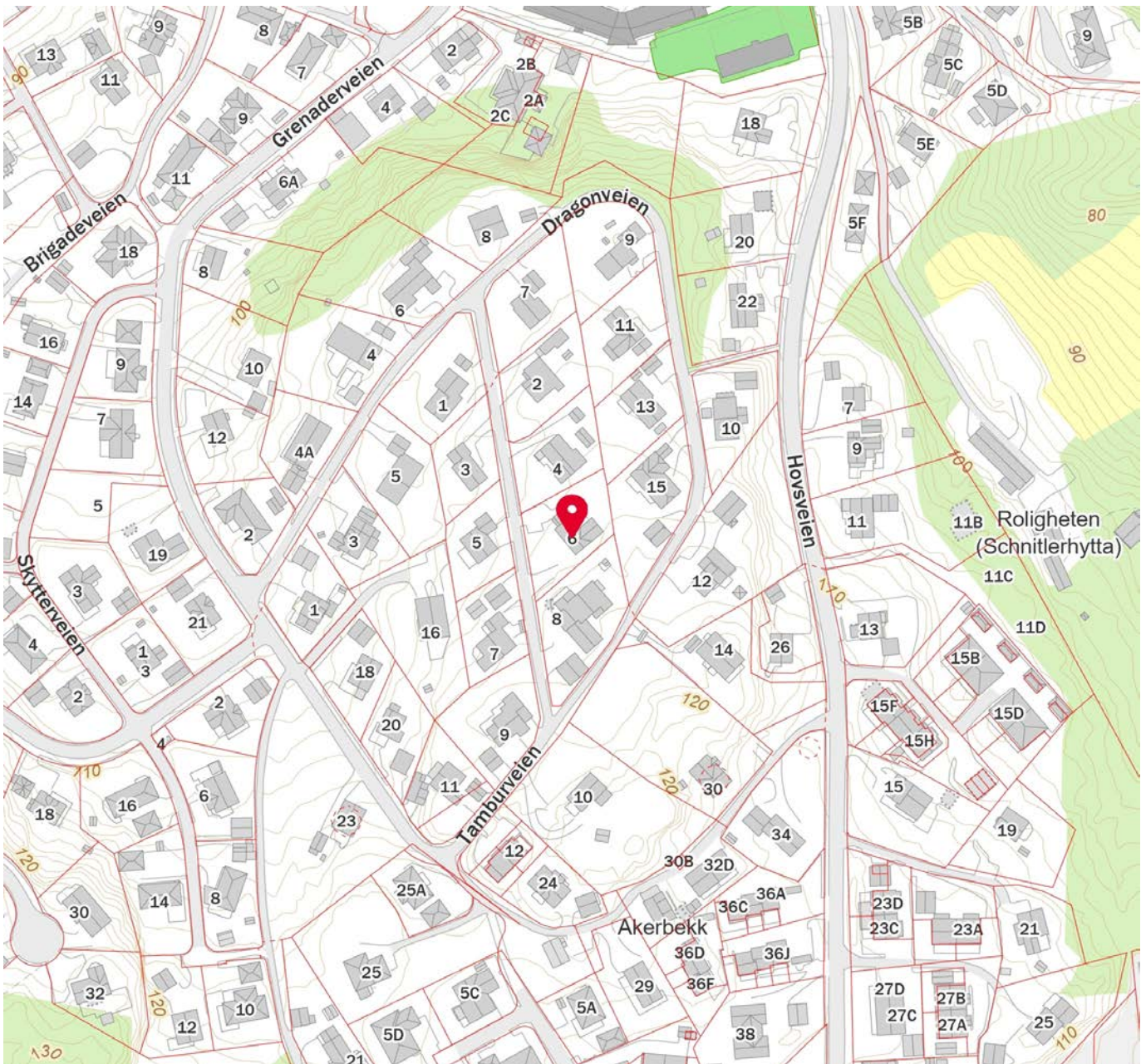
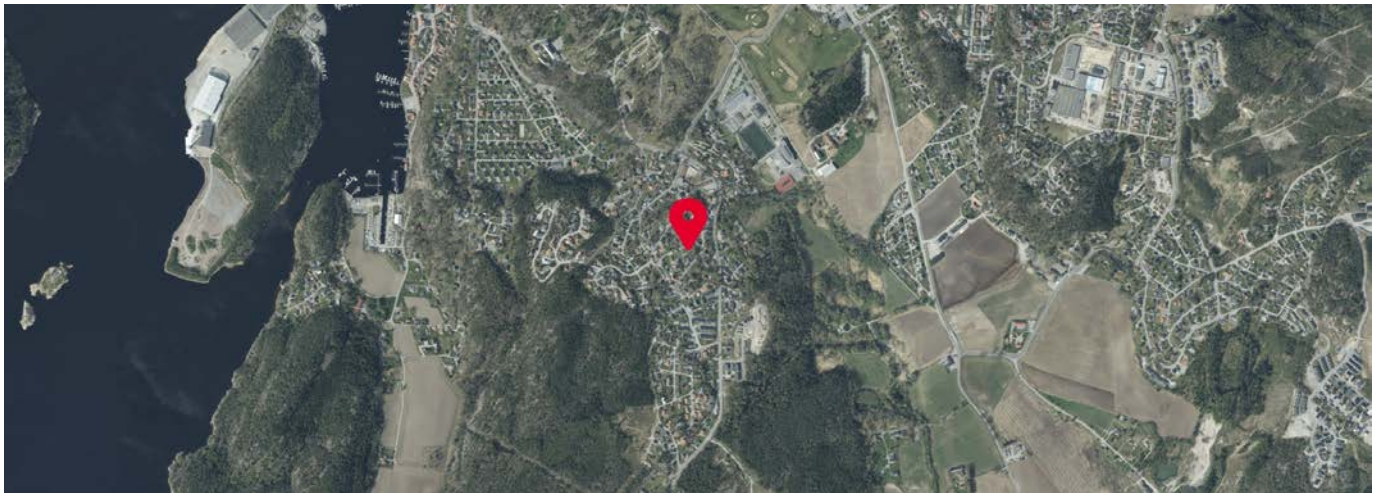
0%

45%

Hov
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tamburveien 6
1769 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli**Telefon:** 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre