

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 890,-
Total ink omk.: Kr 6 048 890,-
Selger: Evy Beate Blomli
Hanneli Ågotsdatter-Meling

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1926
BRA-i/BRA Total 162/175 kvm
Tomtstr.: 3318.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 140
Oppdragsnr.: 1101260023

Vakker enebolig på stor, eiet tomt. 3,3 mål!

Velkommen til ditt eget rike med stor og frodig tomt. Eiendommen ligger inntil øvre Os, på et høydedrag med flott utsikt over hele byen og havna. Elegant og klassisk trevilla med gode rom og generøs takhøyde. Den store tomten innbyr til lek og dyrking på egen grunn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	107
Andre vedlegg	110
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 175 kvm

TBA: 13 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 31 kvm Gang med trapp, bod, vaskekjeller, kryperom

1. etasje

BRA-i: 72 kvm Hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, bad, soverom, soverom 2, kontor, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

2. etasje

6 kvm

Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Bod, bod 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i bod i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Areal i kott er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3318.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og vakker tomt, delvis naturtomt med en fjellkolle med praktfull utsikt over Halden by og innseiling. Tomten er opparbeidet med plenarealer og frukthage, stor gårdsplass og dobbel carport med verksted. Eiendommen grenser til den vakre Schultzedalen i bakkant, med port direkte ut i turstiene.

Tomten ligger i følge vedlagte områdeanalyse i et område definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gimleveien 22, et rolig og veletablert boligområde i Halden.

Området er preget av hovedsakelig boligbebyggelse og har et trivelig og familievennlig preg. Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til byens fasiliteter.

Det er kort vei til daglige servicetilbud som butikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. Halden sentrum nås enkelt både med bil, sykkel og kollektivtilbud. Nærområdet byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med grønne områder og nærliggende friarealer.

Beliggenheten gir gode sol- og lysforhold, og området fremstår som attraktivt for både barnefamilier, par og etablerte boligeiere som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og sentrumsnær tilgjengelighet.

Adkomst

Via fellesvei med nabo fra Gimleveien. Delt vedlikeholdsansvar.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp i Gimleveien.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med vegger med plank fra byggeåret som ble utvendig isolert og kledd med liggende malt bordkledning. Taket er oppført med plassbygd sperre konstruksjon fra byggeåret. Undertak av bordtro med papptekking. Taket er teknet med teglstein. Takrenner og nedløp er av stål. Sokkel beslag på pipe, luftehatt, beslag på vindskier og beslag fra takrenner er av plastbelagt stål. Vinduene i 1 og 2 etasje har

koblede glassrammer av tre med malte overflater, med unntak av vinduer på bad der det er 2 lags isolerglass og malte trekarmer. Vinduer i vaskekjeller og i krypkjeller har 2 lags isolerglass og malte trekarmer, vindu på bod har enkelt glass og malte trekarmer. Altan på 2 etasjen har gulv overflate med glassfiber tekking der vann ledes til takrenne, underside. Rekkverk har malte overflater og er festet på opphøyd glassfiber tekking. Altan på 1 etasjen er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater. Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter av betong. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag som er isolert med leire. Grunnmur er oppført av betong som er fundamentert på fjell ut fra det som er synlig innvendig i kjeller, det er synlig fjell inne på vaskekjeller og i krypekjeller.

Garasje er oppført på ringmur av lettklinker og har støpt gulv også i carport. Vegger er oppført med bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning. Dører til bod er uten isolasjon og har malt overflate utvendig. Plassbygget sperre konstruksjon som er teknet med profilerte metall plater. Det er innlagt strøm og det er montert lader for elbil.

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

TG2

Taktekking

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekkingen er noe grodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Levetiden reduseres fordi at det kan oppstå frostskafer på taksteinen der det er grodd.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Vann fra nedløp på nordside er ikke skikkelig tilkoblet rør i grunnen.

Avviket medfører at vann fra nedløpet ikke blir ledet bort fra grunnmur, noe som øker risiko for at vannet kan ta seg inn i krypkjelleren.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er begynnende råteskade på ett kledningsbord på altan i 2 etasjen.

Dører

Det er påvist andre avvik: Det er normal slitasje på overflater på ytterdør og balkongdør i 1 etasjen.

Dør i 2 etasjen er i god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er påvist andre avvik:. Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen på 1 etasjen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Måten rekkverket er oppbygd på medfører økt risiko for råteskader med at den stående kledningen ligger mellom horisontale kledningsbord. Overgang søyle for rekkverk og glassfiber tekking utgjør risiko for lekkasjer.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe slitasje på parkett i stue og ved ytterdører.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist andre avvik:. Det er sprekker i pipen på kaldloftet, og teglstein ved takgjennomføringen er i dårlig stand på grunn av fukt som trekker ned enten via pipe eller rundt takgjennomføringen.

Det er ikke laget tilfredsstillende utkraging rundt alle sider på pipen, ved rehabilitering av pipen vil ikke dette utgjøre noe mangel.

Pipen blir rehabilitert med nytt røykrør før salg, etter dette vil pipen være godkjent for bruk.

Rom Under Terreng

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventileringen, kun en ventil i vaskekjeller.

Innvendige trapper

Det er liten frihøyde i trappeløp. Liten frihøyde medfører risiko for skade.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:. Det er ikke synlig tetting rundt opphengs braketter for servant, manglende tetting kan medføre at vann kommer inn i veggen.

2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell sluk til gulv/oppkant under dør kun 10mm, krav er 25mm.

Det er fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Fall til sluket tilfredsstillende ikke kravet da badet ble renovert, det er kun 10mm fall målt fra gulv ved døren.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på gulv og vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

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

2 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik. Det er ikke etablert fuktsikring for den innbygde vannsisternen for toalettet. Avviket vil medføre at en lekkasje/kondensvann inne i vegg vil lage skade på vegg og gulvkonstruksjon.

Kjeller - Vaskekjeller - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik. Sluk i gulvet er frakoblet, en vannlekkasje i rommet vil derfor ikke ha avrenningsmulighet.

Kjeller - Vaskekjeller - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilering medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet.

1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik. Det er normale bruksmerker på innredningen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det er noe irr på kobber rørene, irr oppstår av fukt, kan være kondens fukt og også tegn på en liten lekkasje.

Avløpsrør

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

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Soilrør har oppnådd forventet levetid.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil kunne medføre skader på omkringliggende bygningsdeler. Levetid for beredere varierer, opptil 50-60 år kan normalt regnes, men det kan være nødvendig å bytte tidligere.

Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik. Topplister på vorteplassen er stedvis løsnet, dette medfører at vann kan komme inn bak fuktsikringen og fukt i grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse. Det er påvist andre avvik. Det er en sprekk i grunnmuren på østside.

Det er tegn til fuktopptrekk i grunnmur fra grunnen, normalt på eldre boliger og siden det er fundamentert direkte på fast fjell.

Terrengforhold

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område der omkringliggende arealer er markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke opplyst at utvendig vannledning er byttet i takst fra 2013, der er det beskrevet gamle vannrør.

TG3

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er ikke laget luftespalter på rafter og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer.

Det er ut fra det som er synlig ikke montert dampsperre mot varm side, normalt for

oppføringstiden. Dette medfører at det kommer fuktig luft opp på kaldloftet som kondenserer og kan lage skader på bordtro og sperrer. Dette forholdet forsterkes av at det ikke er isolert med mineralull, men med leire på det meste av arealet.

Det er fukt i trevirke rundt pipe, fukten kommer fra pipe ved at vann trenger inn via den eller en liten lekkasje.

Det er ikke lagt papp bak bordkledning på øvre del av gavelvegger, kledningen er stedvis sterkt misfarget og har høyt fuktinnhold. Avviket kan medføre at det kommer vann inn bak vindsperran som er lagt på 1 og 2 etasjen og det kan medføre skader på vegg konstruksjonen, bør utbedres som strakstiltak.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vindu i vaskekjeller har punktert glass, vanskelig å vurdere i kryperommet, kan være punkterte glass der også.

Det er montert en list på utside av nedre karm på flere av vinduene, ved demontering av en av listene ble det registrert råteskade på karmen.

Utvendige trapper

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskader på deler av trinnene, trappene er generelt slitt og har relativt kort gjenværende levetid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik i stue utgjør 19mm målt i hele rommet.

Planavvik i spisestue utgjør 23mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom med balkongdør utgjør 38mm målt i hele rommet.

Planavvik i soverom mot sørøst utgjør 28mm målt i hele rommet.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er kun ventilering via vinduer som kan åpnes.

Det er ikke fuktsperre på grunnen.

Det er synlige tegn til at det siger inn noe vann under grunnmuren enkelte steder.

Kjeller - Vaskekjeller - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, det er ikke godkjent tettesjikt på verken gulv eller vegger, og det er ikke et fungerende sluk.

TGIU

Kjeller - Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av betong. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer på loftetasjen er for små og tilfredsstillende ikke krav til rømningsveier, ved brann kan dette medføre at man blir innestengt og ikke kommer seg ut av boligen, avvik må utbedres.

Det mangler rekkverk på trapp og repo ved hovedinngangsdør og på det mangler rekkverk på trapp fra altan. Avvik medfører risiko for fallskade.

Håndløper på vegg på trapp til kjeller er ikke montert.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Firmanavn: Gjødalstuen og Moen, 2009

Beskrivelse: Pusset opp bad.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 1997

Beskrivelse: Tidligere eier opplyst i salgsoppgave at det er foretatt retekking med undertekking og lektet takstein i 1997.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Halden Bygdeservice, 2021

Beskrivelse: Bygget carport med to boder.

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

Ja

Beskrivelse: Salgsoppgave ved kjøp oppgir noe kapillær opptrukket fukt i nedre del av veggene, som er oppgitt å være normalt ved eldre hus. Ikke opplevd som noe problem, ikke ansett nødvendig å gjøre noe med.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Halden Bygdeservice, 2020

Beskrivelse: I forbindelse med bygging av carport ble det gravd og lagt grunnmurspapp rundt deler av huset.

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

Ja

Firmanavn: Halden Bygdeservice, 2015

Beskrivelse: Kommunal tilkobling av avløp og overvann.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmann opplyser at det er avdekket en sprekk. Kommunen har ikke tidligere bemerket dette, men foretar kontroll i løpet av kort tid.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Østfold Høytrykk AS, 2014

Beskrivelse: Fjerning av oljetank.

Innhold

1.etg. inneholder trappegang, stort kjøkken med spiseplass, 2 stuer på rad og med utgang til veranda og hage.

2.etg. har gang, 3 soverom, dusj/bad/wc.

Loft med lagringsplass.

Kjeller har vaskerom, matbod og lagerrom, samt ikke utsprengt kjellerdel.

Frittstående nyere dobbel carport med verksted og bodplass.

Standard

Gjennomgående solid og god standard, med vesentlige oppgraderingen i bl.a. årene 2000-2010. Det er bl.a. tekket om tak, skiftet vinduer, nytt og påkostet kjøkken og bad og mye mer. Det er eikeparkett og tregulv i de fleste rom. I tillegg fliser med varmekabler på både kjøkken og på bad/wc. Kakkellovn - og tofløyet dør mellom de vakre stuen i husets 1.etg.

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.

Parkering

Parkering i egen garasje, samt godt med parkering på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er varmekabler i gulv på kjøkken og bad. Det er en kakkelovn i stue og en åpen peis i spisestue.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Det er ikke foretatt energimerking.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 900 000

Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

148 890 (Omkostninger totalt)

165 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 048 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 065 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 068 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 156 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk.

Vannforbruk i 2025 var 47 kvm. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 736 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 863 520 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 454 079 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 140 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

10.07.1936 - Dokumentnr: 1936/716-1/2 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0101 Gnr:98 Bnr:294

30.05.1979 - Dokumentnr: 1979/2101-1/2 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2024 - Dokumentnr: 2024/1970280-1/200 - Bestemmelse om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3101 GNR: 98 BNR: 241

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for omlegging / separering av spillvann og overvann for bolig samt utkobling av septiktank datert 22.10.2018.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

LOVLIGHET hentet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger: Det er fremvist tegning av boligen fra 1923. Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

- Det er endret noe på planløsningen på 1 og 2 etasjen, ikke søknads pliktige endringer.

- Det er oppført et takoppløft der det er etablert et bad på 2 etasjen, dette er søknads pliktige endringer da det medfører større fasade endring.

Det må påregnes noe kostnader med å få dette tegnet og godkjent.

Avvikene nevnt over i siste punkt anses som lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Stikkveien fra Gimleveien og inn til huset deles med nr 20. Se vedlagte avtale om vei /adkomst samt kart.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger G026 Rødsbryggen-Asakveien med formål bebyggelse og anlegg i følge kommunenplankartet.

Tomten grenser mot friluftsområde i Szcultzedalen, liten del av tomten i vest ligger inn på grøntareal ref vedlagte reguleringsplankart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo av 1 hjemmelshaver. En av arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 4500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15000,-. Utleggene omfatter foto, servitutter, sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistå av

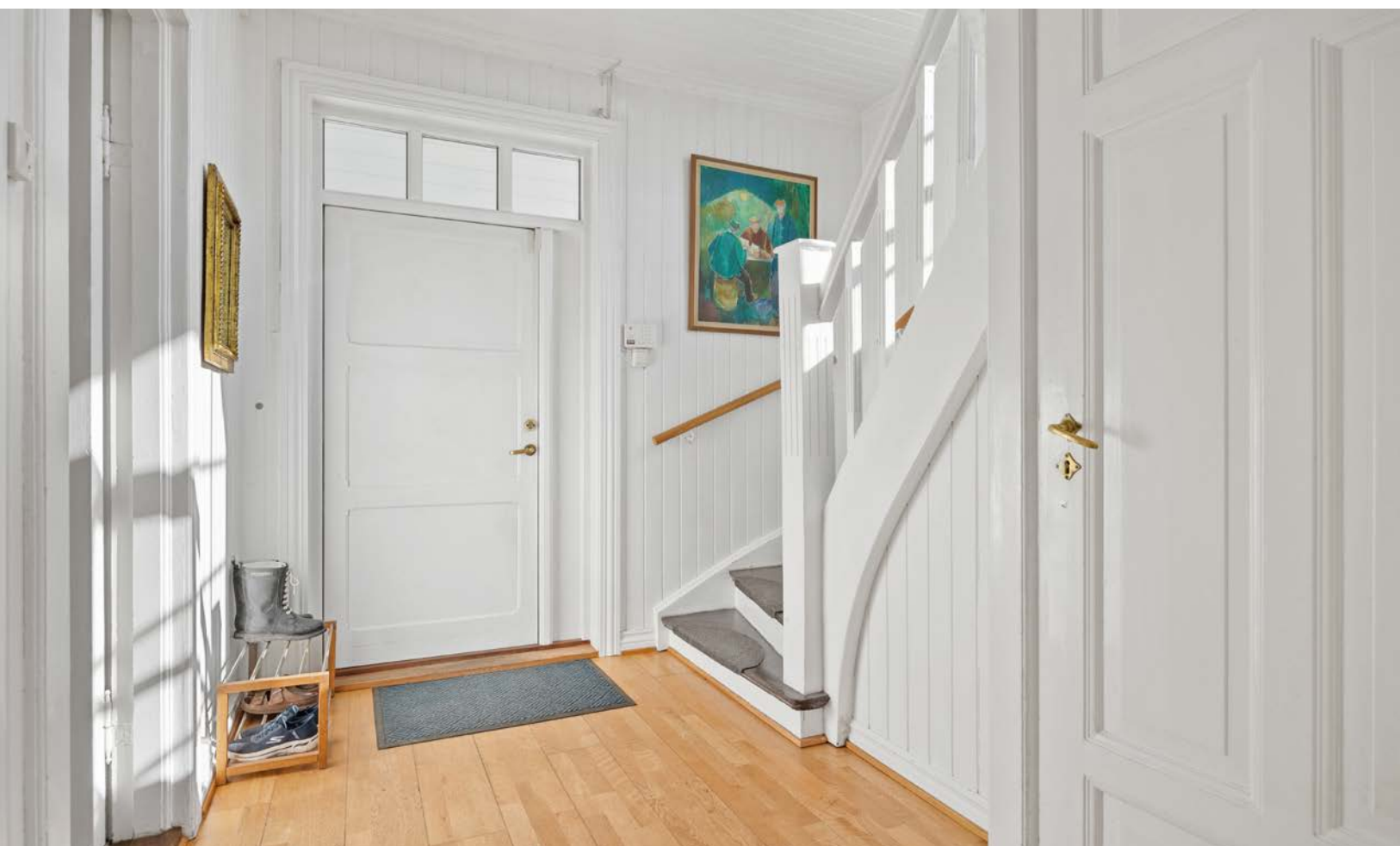
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

28.04.2026



































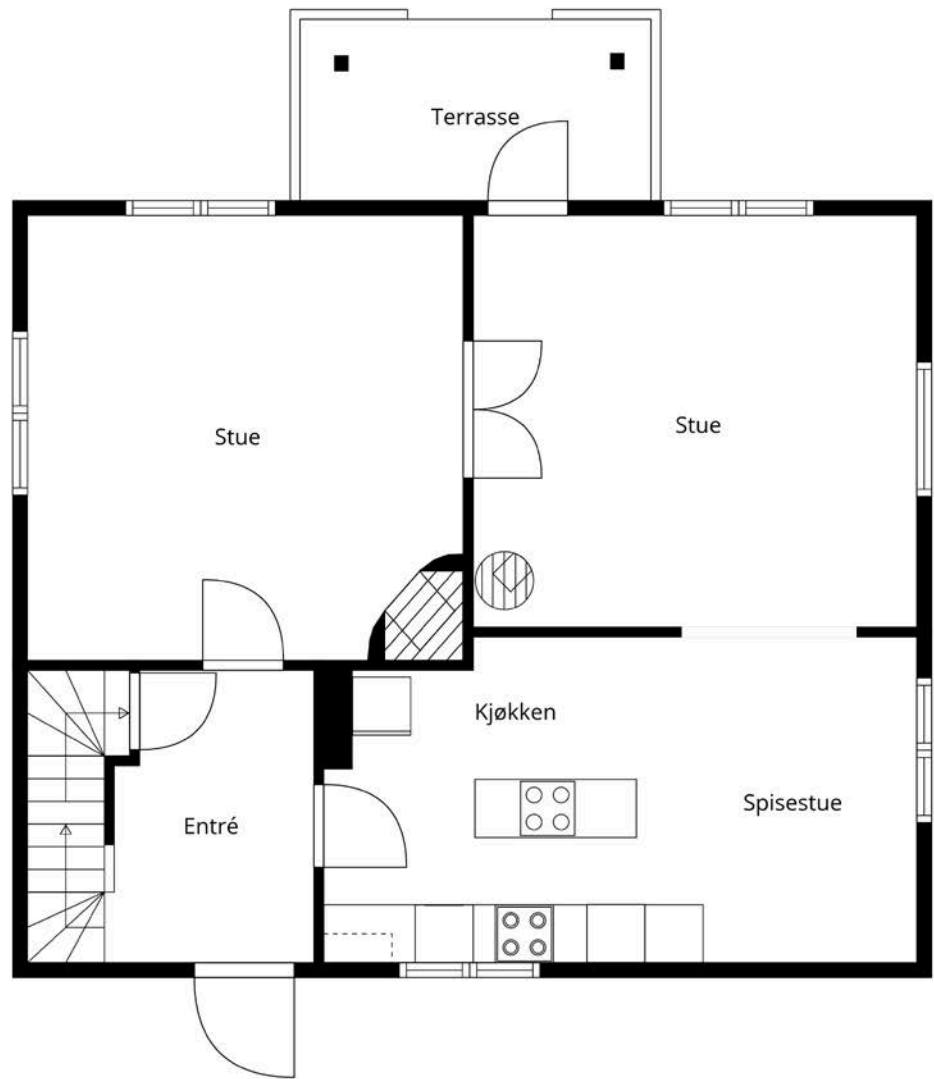


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

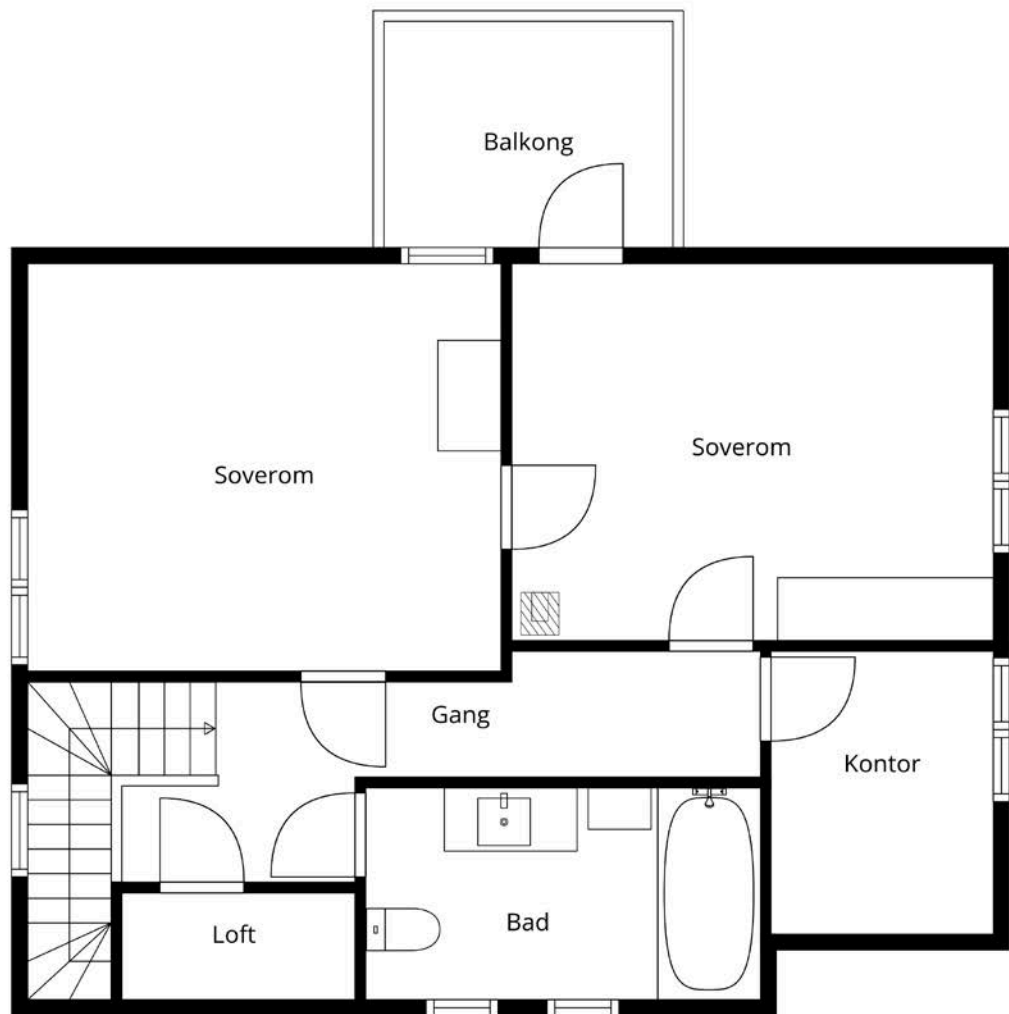


FOTO
etcetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

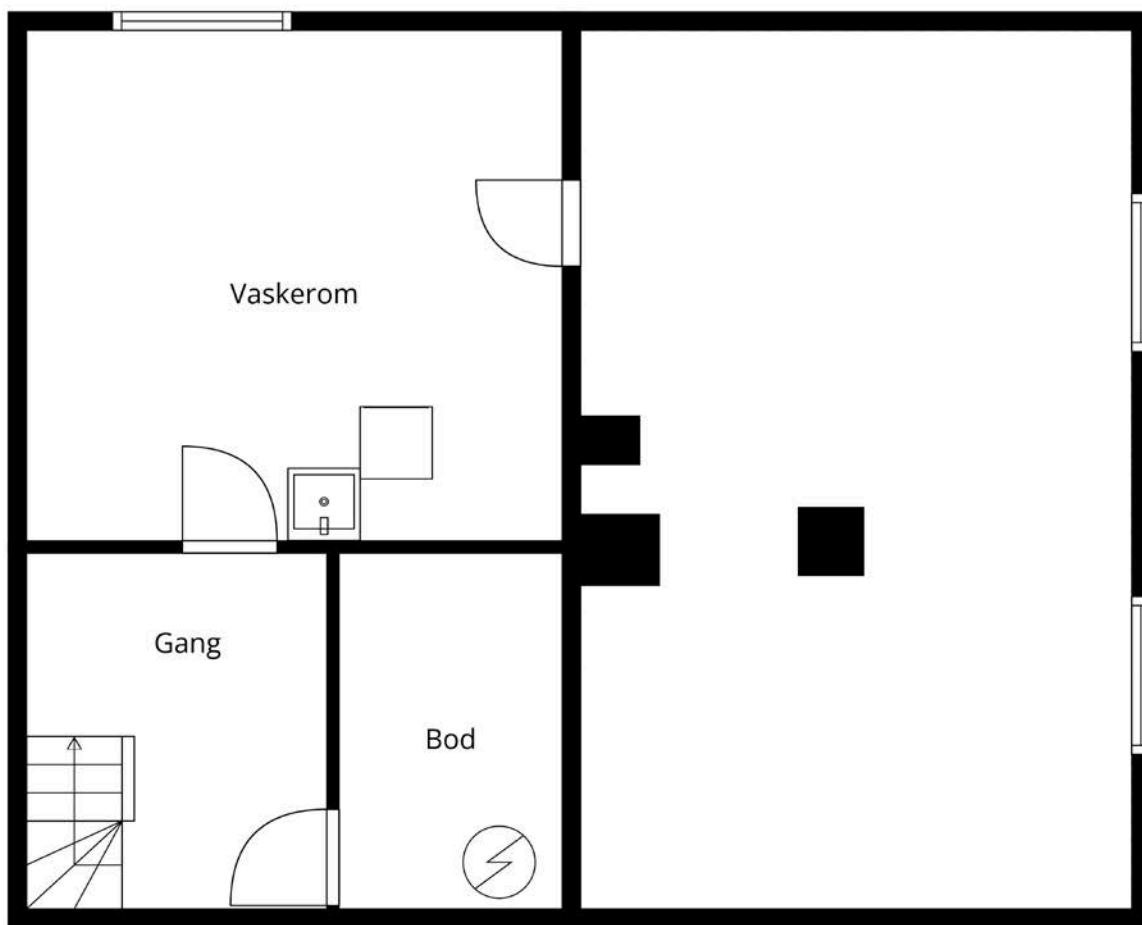


FOTO
etæters

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gimleveien 22 , 1777 HALDEN

 HALDEN kommune

 # gnr. 98, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 13324-1735

Eiendomsverdi ref nr: FS1125

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder. Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling. Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med teglstein, undertak av bordtro med D papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Tekkingen er fra 1997 i følge tidligere takst.

Takrenner og nedløp er av stål. Sokkel beslag på pipe, luftehatt, beslag på vindskier og beslag fra takrenner er av plastbelagt stål. I følge opplysninger i takst fra 2013 er vegger oppført med plank fra byggeåret som ble utvendig isolert og kledd med liggende malt bordkledning i 1997. Det er ikke opplyst noe vedrørende tykkelse på isoleringen og dette er ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep. Taket er oppført med plassbygd sperre konstruksjon fra byggeåret.

Undertak av bordtro med papptekking. Vinduene i 1 og 2 etasje har koblede glassrammer av tre med malte overflater. Alle montert i 1997 i følge tidligere takst, med unntak av vinduer på bad der det er 2 lags isolerglass og malte trekarmer, ukjent alder. Vinduer i vaskekjeller og i krypkjeller har 2 lags isolerglass og malte trekarmer, vindu på bod har enkelt glass og malte trekarmer, ukjent alder på disse. Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, montert i 1997 i følge tidligere takst.

Balkongdør i stue har koblet glassramma/dørblad og malte trekarmer, montert i 1997 i følge tidligere takst.

Balkongdør på 2 etasjen har 2 lags isolerglass og malte overflater/trekarm, montert ny i 2023 i følge eier.

Altan på 2 etasjen har gulv overflate med glassfiber tekkning der vann ledes til takrenne, underside er kledd med malt panel, det er ikke tegn til lekkasjer ved kontroll fra underside. Rekkverk har malte overflater og er festet på opphøyd glassfiber tekkning.

Altan på 1 etasjen er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter av betong. Ukjent alder på konstruksjonen.

Utvendige trapper er oppført av impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2 etasje.

Det er parkett på gulv i gang, teppebelegg på to soverom og alte tregulv på ett soverom.

På vegger er det malt tapet på soverommene og malt panel i gangen.

I himlinger er det benyttet malt panel på alle rom.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue og hall med trapp, fliser på underlag med varmekabler på kjøkken.

På vegger er det malt tapet i stue og spisestue, malte plater på kjøkken og malt panel i hall med trapp.

I himlinger er det malte plater i alle rom unntatt hall med trapp der det er malt panel.

Det er ukjent og varierende alder på overflatene.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag som er isolert med leire.

Det er teglsteins pipe fra byggeåret.

Kakelovn i stue og åpen peis i spisestue. Eldre vedovn på 2 etasje blir demontert før salg i forbindelse med at pipen blir rehabilitert.

Sotluke er plassert i krypkjeller.

Det er malt betonggulv på alle rom.

Synlig grunnmur på alle yttervegger og innvendige vegger med

unntak av vegg mellom gang og bod som er kledd med malt panel.

Hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Høyde i arealet er varierende.

Stedvis synlig fjellgrunn og stedvis noe løsmasser på fjellgrunnen.

Trappene har malte overflater, begge har teppe fliser på trinn for sklisikring.

Innvendige dører har malte heltre fyllingsdørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst oppusset i 2009 i egenerklæringen.

Gjeldende forskrift er ut fra dette TEK 1997.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Det er fliser på vegger og malt MDF panel i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er 10mm målt fra gulv ved døren.

Utgjør mindre enn 1:100 som er kravet.

Det er plastsluk i rommet, ukjent tetteskikt på gulv og vegger.

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett med innbygd vannsisterne og servant i heldekkende benkeplate.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom ved vanntilførsel for badekar uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Ingen utslag på måleapparat.

Vaskekjeller

Rommet er fra byggeåret og har malt betonggulv og vegger har malt murpuss.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Vegger og himling har overflater med malt murpuss.

Det er malt betonggulv overflate, det er eldre soilsluk i rommet som ikke er i bruk, frakoblet.

Vann fra avløp for vaskemaskin og skyllekar pumpes via automatisk pumpe til avløp.

Det er et eldre soilsluk i rommet som ikke kan benyttes, avløp fra vaskemaskin er derfor koblet via pumpe. Det er ikke noen form for tetteskikt i rommet.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin, eldre utstyr som fungerer.

Pumpe ble montert i 2017.

Rommet har naturlig ventilering via vindu som kan åpnes og ventil i vinduskarm og i luftekanal på pipe.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplater av stein med vask av rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp og kjøøl/fryseskap.

Ukjent alder på innredning.

Oppvaskmaskin og stekeovn ble montert ny i 2022.

Kjøleskap montert nytt i 2014.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system for kjøkken og bad, øvrige røranlegg er utført med kobberrør. Fordeling på rør i rør

Beskrivelse av eiendommen

er plassert i krypekjeller uten fordelerskap.

Ukjent alder på anlegget.

Avløpsanlegget innvendig er i hovedsak utført med plastrør.

Avløp er tilkoblet et eldre soillør der det er ført ut gjennom grunnmuren.

Det er ukjent alder på røranlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på 1 etasjen.

På 2 etasjen er det kun mulig å lufte via vinduer.

Varmtvannsbereder er plassert på bod i kjeller og er på ca 200 liter, ukjent alder.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 32A til carport. 1 stk 20A, 6 stk 16A og 4 stk 10A kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

I følge egenerklæring er det lagt vorteplast på grunnmur på øst og del av sør og nordside i 2020. På øvrig del av muren er det ikke synlig fuksikring på utside av grunnmur.

Det er ikke opplysninger om at det er etablert drenering.

Grunnmur er oppført av betong som er fundamentert på fjell ut fra det som er synlig innvendig i kjeller, det er synlig fjell inne på vaskekjeller og i krypekjeller.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør og vest, område nordøst for eiendommen skrår bratt mot sør og vest.

Avløp er lagt nytt i 2015 i følge opplysninger i egenerklæring, ferdigattest for dette er fra 2018, anlegget ble da tilkoblet kommunalt anlegg.

Det er ukjent alder og type vannledning utvendig, tilkoblet kommunalt anlegg.

Nedgravd oljetank fjernet i 2014.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist tegning av boligen fra 1923.

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

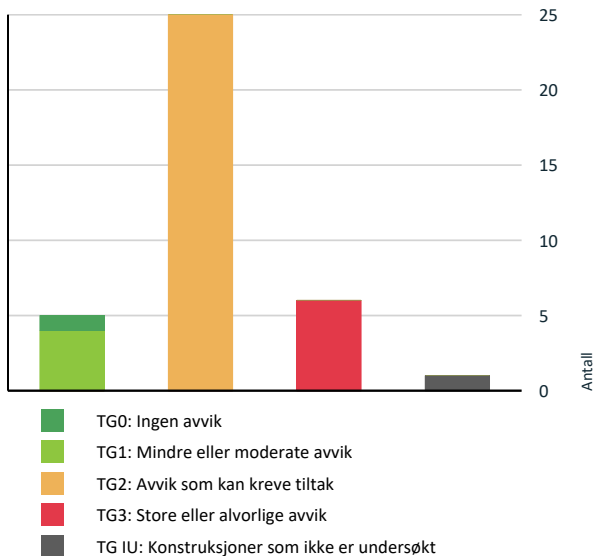
Det er endret noe på planløsningen på 1 og 2 etasjen, ikke søknads pliktige endringer.

Det er oppført et takoppløft der det er etablert et bad på 2 etasjen, dette er søknads pliktige endringer da det medfører større fasade endring.

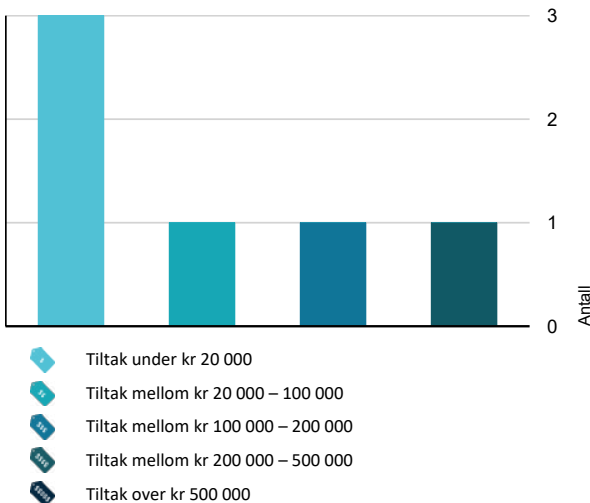
Det må påregnes noe kostnader med å få dette tegnet og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1926

Kommentar

Oppgitt av eier

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt vedlikeholdt. Det er opplyst i tidligere takst fra 2013 at det ble gjort mye arbeider på boligen i 1997.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert ny termostat for gulvvarme på kjøkken og montert en ny stikkontakt på soverom.
2023	Modernisering	Montert ny balkongdør i 2 etasje.
2017	Modernisering	Avløpspumpe for vaskemaskin og skyllekar montert av rørlegger Jørgensen as.
2015	Modernisering	Omlagging og separering av avløp og overvann og utkobling av septiktank. Montert utvendig rømningsstige.
2014	Modernisering	Fjernet nedgravd oljetank.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein, undertak av bordtro med D papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Tekkingen er fra 1997 i følge tidligere takst.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er noe grodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden. Levetiden reduseres fordi at det kan oppstå frostskafer på taksteinen der det er grodd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres, det kan være behov for utskifting av enkelte steiner som kan være skadet av frost.

Tilstandsrapport



Sørside



D papp undertak.



Sørside oppløft



Nordside

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål. Sokkel beslag på pipe, luftehatt, beslag på vindskier og beslag fra takrenner er av plastbelagt stål.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vann fra nedløp på nordside er ikke skikkelig tilkoblet rør i grunnen.

Avviket medfører at vann fra nedløpet ikke blir ledet bort fra grunnmur, noe som øker risiko for at vannet kan ta seg inn i krypkjelleren.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført. Det anbefales likevel det at det blir montert snøfangere med denne type tekking.

For å lukke avviket må nedløpsrør tilkobles rør i grunn eller utkast slik at vann ledes bort fra grunnmuren, ved kun utkast er det viktig at det er tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren. Minimum 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren.

Det må undersøkes om rør som kommer opp fra grunnen er tilkoblet tilfredsstillende avløp, røret på nordvestre hjørne er et gammelt betongrør.

Tilstandsrapport



Luftehatt



Nedløp nordvest



Sokkelbeslag



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

I følge opplysninger i takst fra 2013 er vegger oppført med plank fra byggeåret som ble utvendig isolert og kledt med liggende malt bordkledning i 1997. Det er ikke opplyst noe vedrørende tykkelse på isoleringen og dette er ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep.

Vurdering av avvik:

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

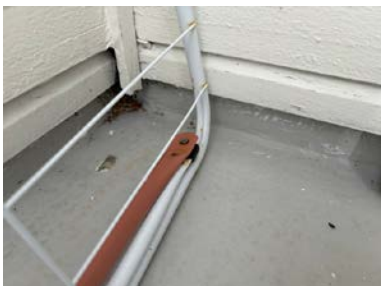
Det er ikke lufting bak bordkledningen i nedkant på vegg, medfører økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er begynnende råteskade på ett kledningsbord på altan i 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Løsningen må endres for å lukke avviket. Lufting av veggene må skje via spalte mellom bunn av bordkledningen og beslaget på vann brettet som må legges helt inn på vindspærren.

Kledningsbord med råte må byttes på kort sikt.



Kledning med litt råteskade



Ingen lufting i nedkant på vegg

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført med plassbygd sperre konstruksjon fra byggeåret. Undertak av bordtro med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er ikke laget luftespalter på rafter og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer. Det er ut fra det som er synlig ikke montert dampsperre mot varm side, normalt for oppføringstiden. Dette medfører at det kommer fuktig luft opp på kaldloftet som kondenserer og kan lage skader på bordtro og sperrer. Dette forholdet forsterkes av at det ikke er isolert med mineralull, men med leire på det meste av arealet.

Det er fukt i trevirke rundt pipe, fukten kommer fra pipe ved at vann trenger inn via den eller en liten lekkasje.

Det er ikke lagt papp bak bordkledning på øvre del av gavelvegger, kledningen er stedvis sterkt misfarget og har høyt fuktinnhold. Avviket kan medføre at det kommer vann inn bak vindsperran som er lagt på 1 og 2 etasjen og det kan medføre skader på vegg konstruksjonen, bør utbedres som strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

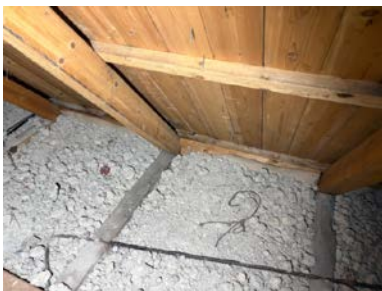
- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

For å sikre at det ikke oppstår skader anbefales det at konstruksjonen isoleres, dampsperre etableres og det må lages lufting på rafter.

Vedrørende fukt rundt pipe vil et heldekkende beslag på pipen løse dette problemet. Tetting på undertaket rundt pipen må kontrolleres for pipen kles inn med nytt beslag, bør utbedres som strakstiltak.

Kledning på øvre del av gavelvegg må demonteres/byttes for å få lagt vindsperre på veggen som hindrer at vann kan drive inn, må utbedres som strakstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Isolasjon med leire



Fukt i trevirke ved pipe



Mangelfull utført isolering



Fukt i kledning på gavel mot øst.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i 1 og 2 etasje har koblede glassrammer av tre med malte overflater. Alle montert i 1997 i følge tidligere takst, med unntak av vinduer på bad

Tilstandsrapport

der det er 2 lags isolerglass og malte trekarm, ukjent alder. Vinduer i vaskekjeller og i krypkjeller har 2 lags isolerglass og malte trekarm, vindu på bod har enkelt glass og malte trekarm, ukjent alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Omrammings er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vindu i vaskekjeller har punktert glass, vanskelig å vurdere i kryperommet, kan være punkterte glass der også.

Det er montert en list på utside av nedre karm på flere av vinduene, ved demontering av en av listene ble det registrert råteskade på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av vinduene der det er påmontert en list utenpå nedre karm, det kan være skjulte råteskader. Enkelte vinduer må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade.



Omrammings og list på utside av karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, montert i 1997 i følge tidligere takst.

Balkongdør i stue har koblet glassramma/dørblad og malte trekarm, montert i 1997 i følge tidligere takst.

Balkongdør på 2 etasjen har 2 lags isolerglass og malte overflater/trekarm, montert ny i 2023 i følge eier.

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normal slitasje på overflater på ytterdør og balkongdør i 1 etasjen.

Dør i 2 etasjen er i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for overflatebehandling og vanlig vedlikehold på dørene fra 1997.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan på 2 etasjen har gulv overflate med glassfiber tekking der vann ledes til takrenne, underside er kledd med malt panel, det er ikke tegn til lekkasjer ved kontroll fra underside. Rekkverk har malte overflater og er festet på opphøyd glassfiber tekking.

Altan på 1 etasjen er oppført med impregnerte materialer, rekkverk har malte overflater.

Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter av betong. Ukjent alder på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen på 1 etasje, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Måten rekkverket er oppbygd på medfører økt risiko for råteskader med at den stående kledningen ligger mellom horisontale kledningsbord. Overgang søyle for rekkverk og glassfiber tekking utgjør risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

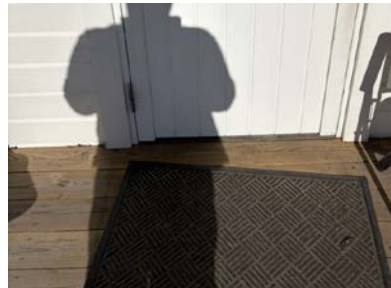
Ved utskifting av gulv og rekkverk anbefales det å benytte en annen løsning på rekkverket samt å montere beslag mellom vegg og gulv. Kontroller jevnlig overgang mellom rekkverk og glassfiber for lekkasjer.



Feste for rekkverk 2 etasje



Vann ledes til takrenne.



Mangler beslag mot vegg

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader på deler av trinnene, trappene er generelt slitt og har relativt kort gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må utføres straktiltak med utskifting av råteskadde trinn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2 etasje.

Det er parkett på gulv i gang, teppebelegg på to soverom og alte tregulv på ett soverom.

På vegger er det malt tapet på soverommene og malt panel i gangen.

I himlinger er det benyttet malt panel på alle rom.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue, spisestue og hall med trapp, fliser på underlag med varmekabler på kjøkken.

På vegger er det malt tapet i stue og spisestue, malte plater på kjøkken og malt panel i hall med trapp.

I himlinger er det malte plater i alle rom unntatt hall med trapp der det er malt panel.

Det er ukjent og varierende alder på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe slitasje på parkett i stue og ved ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Andre tiltak:

Det er behov for overflateoppussing i enkelte rom.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag som er isolert med leire.

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.

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

Planavvik i stue utgjør 19mm målt i hele rommet.

Planavvik i spisestue utgjør 23mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom med balkongdør utgjør 38mm målt i hele rommet.

Planavvik i soverom mot sørøst utgjør 28mm målt i hele rommet

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden for oppretting uten ytterligere undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. Kostnad for ytterligere undersøkelse/vurdering av tiltak er medtatt, ikke utbedring av forholdet.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap.

Om det skal legges nye gulv overflater anbefales det å avrette gulvene først.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteins pipe fra byggeåret.
Kakelovn i stue og åpen peis i spisestue. Eldre vedovn på 2 etasje blir demontert før salg i forbindelse med at pipen blir rehabilitert.
Sotluke er plassert i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

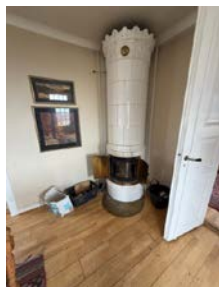
Det er sprekker i pipen på kaldloftet, og teglstein ved takgjennomføringen er i dårlig stand på grunn av fukt som trekker ned enten via pipe eller rundt takgjennomføringen.

Det er ikke laget tilfredsstillende utkraging rundt alle sider på pipen, ved rehabilitering av pipen vil ikke dette utgjøre noe mangel.
Pipen blir rehabilitert med nytt røykrør før salg, etter dette vil pipen være godkjent for bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å montere heldekkende beslag over tak på pipen.



Sotvann fra feieluke



Sprekker i pipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malt betonggulv på alle rom.

Synlig grunnmur på alle yttervegger og innvendige vegger med unntak av vegg mellom gang og bod som er kledd med malt panel. Hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventileringen, kun en ventil i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres flere ventiler eller mekanisk avtrekk. Manglende ventilering medfører at fuktig luft i forbindelse med vasking og tørking av klær tar lang tid å ventilere ut og medfører økt fuktnivå på overflater.



Målt på vegg ved trapp



Målt på gulv ved trapp

Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Høyde i arealet er varierende. Stedvis synlig fjellgrunn og stedvis noe løsmasser på fjellgrunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er kun ventilering via vinduer som kan åpnes.

Det er ikke fuktsperre på grunnen.

Det er synlige tegn til at det siger inn noe vann under grunnmuren enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om det er mulig å hindre vanninnsig, kostnad for undersøkelser medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktnivå kontrollert under gulvbjelke



F



Åpninger i stubbeloft



Fuktinnsig

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappene har malte overflater, begge har teppe fliser på trinn for sklisikring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Liten frihøyde medfører risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte heltre fyllingsdørblad og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppusset i 2009 i egenerklæringen.
Gjeldende forskrift er ut fra dette TEK 1997.

Tilstandsrapport

Det finnes ikke noe dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig tetting rundt opphengs braketter for servant, manglende tetting kan medføre at vann kommer inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tettes rundt braketter.



Ikke synlig tetting



Ikke synlig tetting

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluk er 10mm målt fra gulv ved døren. Utgjør mindre enn 1:100 som er kravet.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell sluk til gulv/oppkant under dør kun 10mm, krav er 25mm.

Det er fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Fall til sluket tilfredsstillende ikke kravet da badet ble renoveret, det er kun 10mm fall målt fra gulv ved døren.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, ukjent tettesjikt på gulv og vegger.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på gulv og vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett med innbygd vannsisterne og servant i heldekkende benkeplate.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

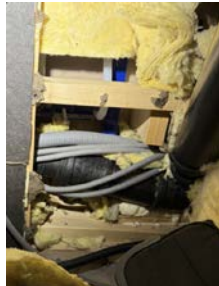
Det er ikke etablert fuktsikring for den innbygde vannsisternen for toalettet. Avviket vil medføre at en lekkasje/kondensvann inne i vegg vil lage skade på vegg og gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det etableres vannstoppesystem inne i kassen under toalettet eller det må etableres fuktsikker løsning der vann ledes ut av kassen.

Tilstandsrapport



Innbygd sisterner synlig fra kott.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom ved vanntilførsel for badekar uten å påvise fukt eller tegn til skader. Ingen utslag på måleapparat.

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeåret og har malt betonggulv og vegger har malt murpuss.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har overflater med malt murpuss.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er malt betonggulv overflate, det er eldre soilsluk i rommet som ikke er i bruk, frakoblet. Vann fra avløp for vaskemaskin og skyllekar pumpes via automatisk pumpe til avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk i gulvet er frakoblet, en vannlekkasje i rommet vil derfor ikke ha avrenningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk med tilkobling til avløp for å lukke avviket.



Avløp for vaskemaskin og skyllekar



Pumpe.

KJELLER > VASKEKJELLER

📍 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et eldre soilsluk i rommet som ikke kan benyttes, avløp fra vaskemaskin er derfor koblet via pumpe. Det er ikke noen form for tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, det er ikke godkjent tettesjikt på verken gulv eller vegger, og det er ikke et fungerende sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav og for å sikre at det ikke oppstår skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEKJELLER

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin, eldre utstyr som fungerer. Pumpe ble montert i 2017.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering via vindu som kan åpnes og ventil i vinduskarm og i luftekanal på pipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av stein med vask av rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp og kjøl/fryseskap.

Ukjent alder på innredning.

Oppvaskmaskin og stekeovn ble montert ny i 2022.

Kjøleskap montert nytt i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er normale bruksmerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



Bruksmerker



Bruksmerker

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system for kjøkken og bad, øvrige røranlegg er utført med kobberør. Fordeling på rør i rør er plassert i krypekjeller uten fordelerskap. Ukjent alder på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det er noe irr på kobber rørene, irr oppstår av fukt, kan være kondens fukt og også tegn på en liten lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fordeling rør i rør



Stoppekran



Irr på kran

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget innvendig er i hovedsak utført med plastrør.
Avløp er tilkoblet et eldre soilrør der det er ført ut gjennom grunnmuren.
Det er ukjent alder på røranlegget.

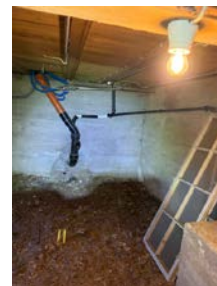
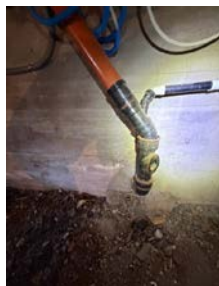
Vurdering av avvik:

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

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Soilrør har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på 1 etasjen.

Tilstandsrapport

På 2 etasjen er det kun mulig å lufte via vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bod i kjeller og er på ca 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil kunne medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

Levetid for beredere varierer, opptil 50-60 år kan normalt regnes, men det kan være nødvendig å bytte tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 32A til carport. 1 stk 20A, 6 stk 16A og 4 stk 10A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent, hele anlegget er nylig kontrollert av Olav Hansens EFTF AS.

Mangler er også utbedret etter denne kontrollen.

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført el- termografering i forbindelse med kontrollen.

Full rapport på dette foreligger.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiertid er alt utført av elektriker firma, ukjent før dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for montert av utvendig lampe og utvendig stikkontakt i 2014 og på installasjon i carport i 2020.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltisyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Hele anlegget er nylig kontrollert av Olav Hansens EFTF AS.
Mangler er også utbedret etter denne kontrollen.
Full rapport på dette foreligger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge egenerklæring er det lagt vorteplast på grunnmur på øst og del av sør og nordside i 2020. På øvrig del av muren er det ikke synlig fuktsikring på

Tilstandsrapport

utside av grunnmur.

Det er ikke opplysninger om at det er etablert drenering.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Topplst på vorteplasten er stedvis løsnet, dette medfører at vann kan komme inn bak fuktsikringen og fukt i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes ytterligere om det er etablert noe drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur der dette ikke er synlig.



Ikke synlig fuktsikring på utside av mur, sørside.



Del av sørvegg.



Løstet topplst på vorteplast.



Del av nordside.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført av betong som er fundamentert på fjell ut fra det som er synlig innvendig i kjeller, det er synlig fjell inne på vaskekjeller og i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en sprekke i grunnmuren på østside.

Det er tegn til fuktopptrekk i grunnmur fra grunnen, normalt på eldre boliger og siden det er fundamentert direkte på fast fjell.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekken bør tettes for å hindre vanninntrenging.

Tiltak for å hindre fuktopptrekk i grunnmur er omfattende og kostbart, slik etasjen brukes nå er ikke dette nødvendig.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sør og vest, område nordøst for eiendommen skrår bratt mot sør og vest.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

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

Konsekvens/tiltak

Vær oppmerksom på endringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp er lagt nytt i 2015 i følge opplysninger i egenerklæring, ferdigattest for dette er fra 2018, anlegget ble da tilkoblet kommunalt anlegg. Det er ukjent alder og type vannledning utvendig, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opplyst at utvendig vannledning er byttet i takst fra 2013, der er det beskrevet gamle vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Nedgravd oljetank fjernet i 2014.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduer på loftetasjen er for små og tilfredsstillende ikke krav til rømningsveier, ved brann kan dette medføre at man blir innestengt og ikke kommer seg ut av boligen, avvik må utbedres.

Det mangler rekkverk på trapp og repo ved hovedinngangsdør og på det mangler rekkverk på trapp fra altan. Avvik medfører risiko for fallskade. Håndløper på vegg på trapp til kjeller er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 830 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Carport med boder.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Carport med boder.	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

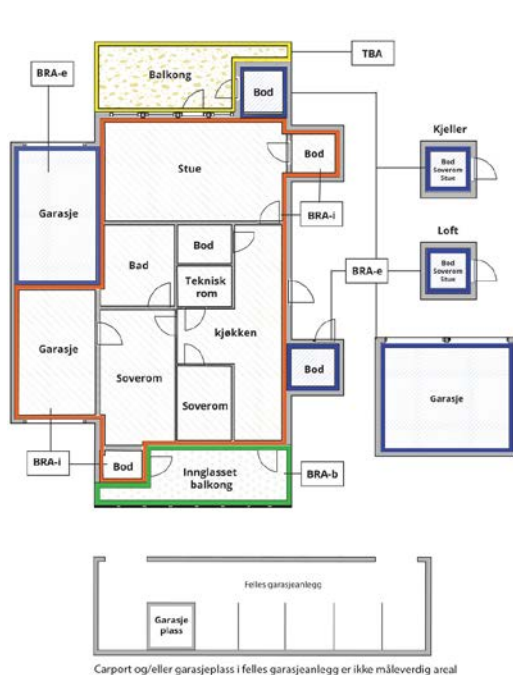
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	59			59	6
1 Etasje	72			72	7
Kjeller	31			31	
Krypkjeller					
SUM	162				13
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kontor, kott		
1 Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Gang med trapp, bod, vaskekjeller		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i bod i kjeller er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Areal i kott er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av høyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegning av boligen fra 1923.

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

Det er endret noe på planløsningen på 1 og 2 etasjen, ikke søknads pliktige endringer.

Det er oppført et takoppløft der det er etablert et bad på 2 etasjen, dette er søknads pliktige endringer da det medfører større fasade endring.

Det må påregnes noe kostnader med å få dette tegnet og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Takoppløft er oppført uten å søke om byggetillatelse.

Carport med boder.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal av carport er ikke medtatt i henhold til måleregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Evy Beate Blomli	Kontakt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	140		0	3318.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gimleveien 22

Hjemmelshaver

Blomli Evy Beate, Strand Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet med gode sol og utsiktsforhold.
Gangavstand til skoler, barnehage, og byens sentrum.
Kort vei til Schultzedalen med turstier og gode turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan G-KPLAN gjeldende fra 4.3.2024
Formål i plan er bebyggelse og anlegg. Områdenavn BA30
En liten del av tomtens vestre del omfattes av bestemmelser i sentrumsplan gjeldende fra 9.3.2017
Eiendommen omfattes av bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-347 gjeldende fra 29.4.1993

Om tomten

Tomten er stor og pent opparbeidet med plen og beplantning og har gruset innkjørsel.
Ca halvparten av tomten er inngjerdet, den sørlige halvparten er ikke inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Adkomstrett over gnr 98 Bnr 241 er sikret med tinglyst rett 18.9.2024

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Bygninger på eiendommen

Carport med boder.



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av lettklinker og har støpt gulv også i carport. Vegger er oppført med bindingsverk og kledt på utside med liggende malt bordkledning. Dører til boder er uten isolasjon og har malt overflate utvendig. Plassbygget sperre konstruksjon som er tekket med profilerte metall plater. Det er innlagt strøm og det er montert lader for elbil.

Bygningen har en enkel standard som normalt for formålet, opprinnelig benyttet som fjøs.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest omlegging kloakk	22.10.2018		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	10.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	10.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	04.03.2024		Gjennomgått	60	Nei
Eiendoms kart	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	10.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
NVE	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Gimleveien 22

Gimleveien 22, 1777 Halden

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 14.04.2026

ID 1637617

Kunde: Evy Beate Blomli
Kontroll utført av: Desirée Bergerud
Kontrollforetak: Olaf Hansens Eftf AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik			
TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	2	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	2	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i EI-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Boligen består av gammelt (ukjent år) og nyere elektrisk anlegg. Det er montert jordfeilbrytere på alle forbrukskurser, samt overspenningsvern. Under kontrollen ble det avdekket defekte skapmuffer, samt manglende kabelinnføring i sikringssskap i boligen. Det mangler også brukerveiledning for test av jordfeilbryter i begge sikringssskap, samt kursfortegnelse i garasjen.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Olaf Hansens Eftf AS
geir@ohansen.no
[69181906](tel:69181906)
Skolegata 35 , 1792 Tistedal

Sertifiseringsnr: 804.16-5440
Utløpsdato: 22.08.2027

IK ansvarlig: Geir Hojem
geir@ohansen.no
[90065023](tel:90065023)

Kunde

Evy Beate Blomli
ymer333@live.no
[98448249](tel:98448249)

Gimleveien 22
1777 Halden

Ansvarlig person hos kunden:
Evy Beate Blomli
ymer333@live.no
[98448249](tel:98448249)

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit
Type: Euromaster
Serienummer: xxx0016
Siste kalibreringsdato: 25.02.2026

Om rapporten

Kontroll dato: 14.04.2026
Neste kontroll: 14.04.2031

Sted: Gimleveien 22 , 1777 Halden

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Bolig og garasje

Kontrollør

Desirée Bergerud
desiree1@elisenbergelektro.no
[96626888](tel:96626888)

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: NEMKO 804.20-0226
Utløpsdato: 28.02.2029

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografi: NEMKO 804.13-3840
Utløpsdato: 28.02.2029

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D

Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fluke
Type: Ti480 PRO
Serienummer: Ti48P-24040074
Termisk oppløsning: 640x480
Termisk følsomhet: 50
Linsen: 34x24
Siste kalibreringsdato: 03.05.2024

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

14.04.2026

22.04.2026

ID 1637704 - [D] Skapmuffe i sikringsskapet er defekt/mangler



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Defekt innføring

Det er ødelagt / defekt nippel/skapmuffe på kablene / ledningene.

FEL § 28 og 34 Beskyttelse mot ytre påvirkning. Beskyttelse mot innbyrdes skadelige påvirkninger mellom elektrisk og ikke elektriske anlegg

Det mangler forskriftsmessig tetting / innføring på tavle / sikringsskapet / elektriske utstyret

Lokasjon

Sikringsskap 2etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Valon Avdijaj

valon@ohansen.no

[47253834](tel:47253834)

Firma: Olaf Hansens Eff AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utskifting av 4stk 16mm skapmuffer og 1stk 40mm skapmuffe

ID 1637711 - [F] Mangler brukerveiledning for test av jordfeilbryter og kursfortegnelse**Kommentar**

Kun brukerveiledning for test av jordfeilbryter som mangler i sikringsskapet i boligen. Kursfortegnelse og brukerveiledning mangler i garasje.

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 24. Beskyttelse mot feilstrømmer. Brukerveiledning for testknapp jordfeilvern mangler**

Det mangler brukerveiledning for jordfeilbrytere sin testknapp for jevnlig funksjons testing av jordfeilvern.

FEL § 12. Manglende dokumentasjon/kursfortegnelse.

Kontrolløren klarte ikke å finne en kursfortegnelse / kursliste for tavlen / sikringsskapet, om denne ikke kan fremskaffes må ny utarbeides.

Lokasjon

Sikringsskap 2etg og sikringsskap I
garasje

Ansvarlig person for retting av avvik

Valon Avdijaj
valon@ohansen.no
[47253834](tel:47253834)

Firma: Olaf Hansens Eftf AS

Kommentar ved lukking av avvik

Brukerveiledning for jordfeilautomater og ny kursfortegnelse er installert sikringsskapet

TG1

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

14.04.2026

22.04.2026

ID 1637801 - [L] Anbefaler fast tilkobling av varmtvannsbereder



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling på VV bereder som har støpsel

VV beredere fra og med normen NEK 400 nyere utgaver skal kobles fast eller brukes egen industri kontakt dersom det er (1501 W eller mer) men anlegg før dette ikke et krav tilbakevirkende men allikevel er sterkt anbefalt å koble fast fordi dette er stor fare for varmegang

Lokasjon

Kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Valon Avdijaj

valon@ohansen.no

[47253834](tel:47253834)

Firma: Olaf Hansens Eftf AS

Kommentar ved lukking av avvik

Fast tilkobling av varmtvannsbereder med bryter

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK <i>Kommentar: Visuelt kontrollert</i>
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK <i>Kommentar: Visuelt kontrollert</i>
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 4,8Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: 24mA/19mS, ok.</i>
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK <i>Kommentar: Visuelt kontrollert</i>
j. Jording og utjevning installasjon	OK <i>Kommentar: Målt i kjeller, vannrør.</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggere mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvoltage belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	OK
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

<p>s. Dokumentasjon</p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Dokumentasjon ikke fremvist på kontroll.</i></p>
<p>t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner</p>	<p>OK <i>Kommentar: lk2pmin 321A</i></p>

Informasjonspunkter

Komfyrranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjerm er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjerm kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av sløkkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Olaf Hansens Eftf AS 2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne-Berit Økland Lystad

Boligen

Gimleveien 22

1777 Halden

3101-98/140/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Gjødalstuen og Moen

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Opplyst i salgsoppgave da boligen ble kjøpt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyst i salgsoppgave at det er foretatt retekking med undertekking og lektet takstein i 1997. Det fremgår ikke av salgsoppgave hvorvidt dette er gjort av faglært eller ufaglært, og det er derfor krysset av for ufaglært

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Halden Bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: Bygget carport med to boder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Salgsoppgave ved kjøp oppgir noe kapillær opptrukket fukt i nedre del av veggene, som er oppgitt å være normalt ved eldre hus. Ikke opplevd som noe problem, ikke ansett nødvendig å gjøre noe med.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Halden Bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bygging av carport ble det gravd og lagt grunnmurspapp rundt deler av huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Venstre side av huset når man ser det forfra, motsatt side av der carport ligger

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Halden Bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: Kommunal tilkobling av avløp og overvann

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstmann opplyser at det er avdekket en sprekk. Kommunen har ikke tidligere bemerket dette, men foretar kontroll i løpet av kort tid

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Østfold Høytrykk AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av oljetank

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Gimleveien 22, 1777 HALDEN

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287729

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

145039304

Gårdsnummer

98

Bruksnummer

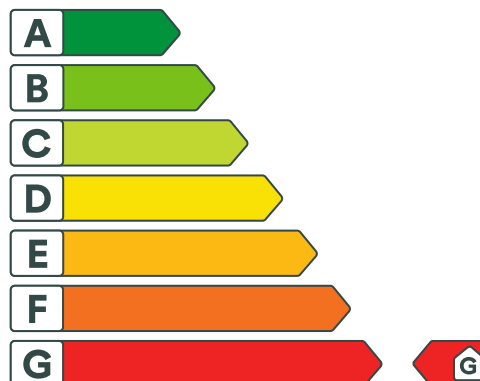
140

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1926

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

538,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

538,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 774 kWh



Gimleveien 22, 1777 HALDEN



Detaljering

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



Gimleveien 22, 1777 HALDEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Gimleveien 22 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flatland Linje 32, 35	2 min	0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	19 min	1.6 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	9 min	0.8 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	19 min	1.6 km
Gimle skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	23 min	1.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	13 min	1.1 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	23 min	1.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	12 min	1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min	4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	11 min
Elisenberg Elektro	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

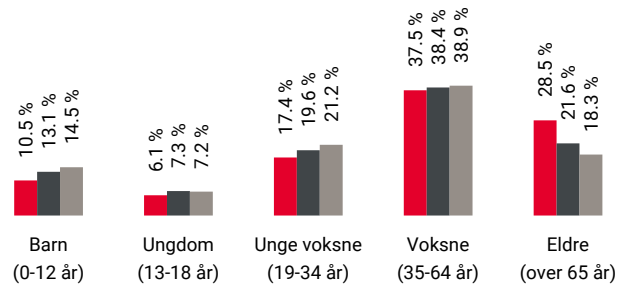
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	13 min	1 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	15 min	1.2 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	11 min	1 km
Coop Extra Halden Post i butikk	16 min	1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



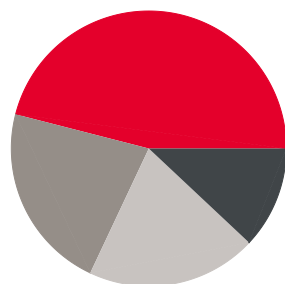
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Os skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
	Rødsberg ungdomsskole	13 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.1 km	
	SKY Fitness Halden	14 min	🚶
	Timeout Energy Club	15 min	🚶

Boligmasse



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

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

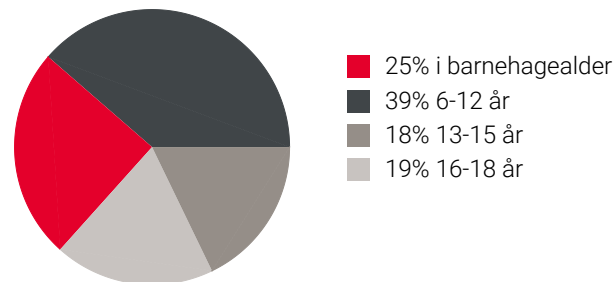
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tista Senter	18 min	🚶
	Apotek 1 Svanen Halden	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

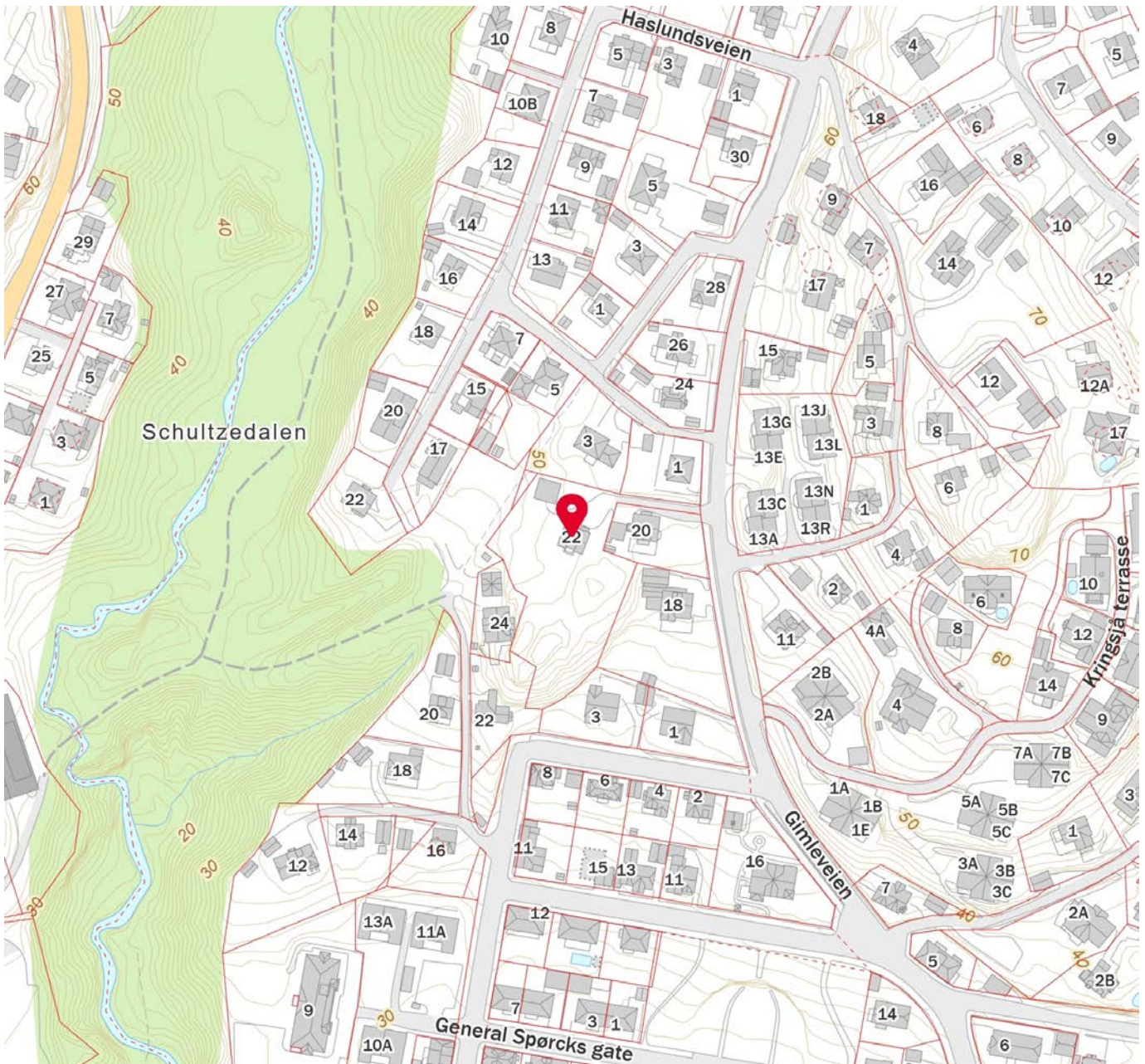
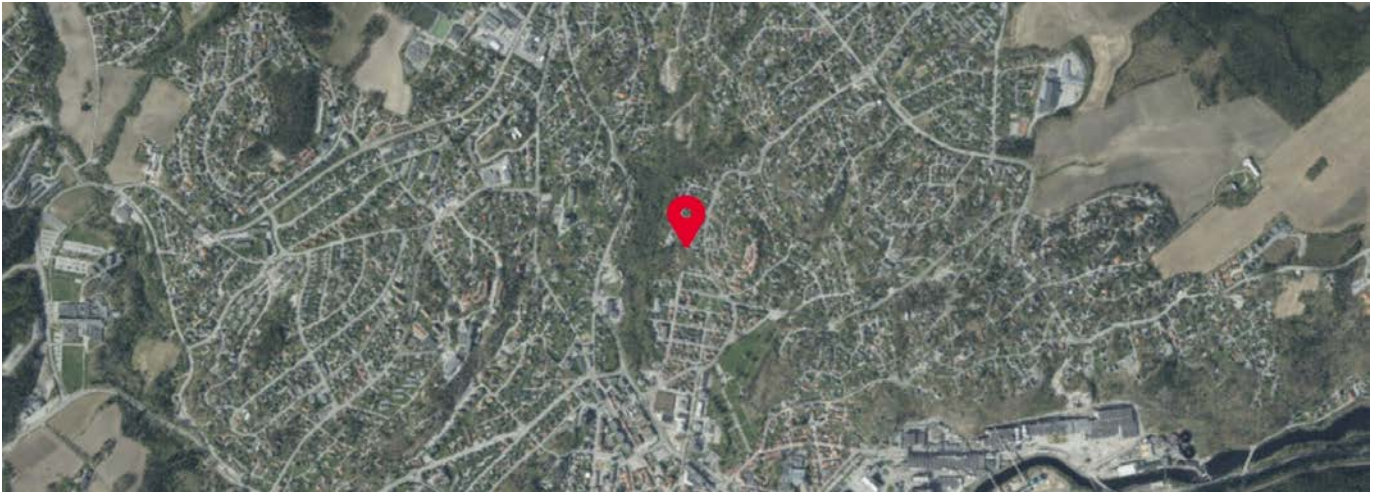


0% 53%

- Os/Dyrdalen
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 17. mars 2026 08:41
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Gimleveien 22 (1101260023) (gjelder saksnummer 5526355)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg 7359992905949183 Gimleveien 22 ble gjennomført 20.11.2009 og det er utestående pålegg fra "parkert" sak. Sender deg dokumenter direkte fra saken.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

10. mars 2026 kl. 14:58 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt oversendes forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Navn og adresse
BREDO KAARE WANG
GIMLEVN. 22

Anleggs-/Bedriftsnr.
010104173 001

Saksnr.
719972

Dato
16.12.2009

1777 HALDEN

Anleggsadresse
GIMLEVEIEN 22
1777 HALDEN

Type
B

Kontrollert av
Jan Henry Weel

Dato kontrollert
20.11.2009

Kontrolltype
Kontroll av el anlegg

Behandlet av
Jan Henry Weel

Kontroll av elektrisk anlegg

Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, med tilhørende forskrifter. Denne rapporten omhandler forhold som ble avdekket under kontrollen. Påpekte forhold må rettes innen angitt frist. Vi gjør i denne forbindelsen oppmerksom på ditt ansvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9 som omhandler eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav. Hvis ikke frist for retting blir overholdt vil Fortum Distribution AS fatte et vedtak om pålegg til utbedring. Forvaltningslovens § 16 gir deg rett til innsigelse. Du anmodes om å gjennomgå punktene og komme med eventuelle merknader snarest, og senest innen 3 uker.

Tilsynsrapport og varsel om vedtak

Vi viser til besøk hos deg i: GIMLEVEIEN 22 den 20.11.2009.

Resultat av tilsynet:

Nr	Sted	Beskrivelse	Feilkode
1	2etg	Stikkontakt var defekt, jf FEL §9	91020
2	Gang	Lampe var ikke betryggende festet, jf FEL §28	91014
3	Stue	Stikkontakten manglet kappe, jf FEL §20, FEL §9	18219

Frist for retting: **11.03.2010**

Husk å oppgi saksnummer ved henvendelser og tilbakemeldinger.

Ved henvendelse per telefon / telefaks: **976 69 830 / 23 12 88 51**

Ved henvendelse per e-post: **jan.henry.weel@infratek.no**

Postadresse for retur av rapporter: **Infratek Elsikkerhet AS, 0247 Oslo**

Påviste feil og mangler skal, hvis ikke annet er beskrevet, utbedres av registrert elektroinstallatør. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt må beskrives på rapporten. Rapporten skal signeres og stemples av elektroinstallatøren før det returneres til oss for godkjenning.

Vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Jan Henry Weel
Elsikkerhetsingeniør

Tilsynsnr: 719972 – Anleggsnr: 010104173 001 Rettelsene er utført av:		
Dato	Underskrift montør	Det lokale elektrisitetstilsynet:
Dato	Stempel/underskrift elektroinstallatør	Dato Underskrift

Navn og adresse
Marius Wang
GIMLEVEIEN 22

Anleggs-/Bedriftsnr. 010104173 001
Saksnr. 719972

Dato
25.03.2010

1777 HALDEN

Anleggsadresse
GIMLEVEIEN 22
1777 HALDEN

Type
B

Kontrollert av
Jan Henry Weel

Dato kontrollert
20.11.2009

Kontrolltype
Kontroll av el anlegg

Behandlet av
Bjørn Tåle Kristiansen

Kontroll av elektriske anlegg:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) plikter å føre tilsyn med elektriske anlegg og med at vedtak blir etterkommet. Det henvises her til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) §§ 7 og 9.

1. gangs påminnelse om utbedring av feil ihht vår tilsynsrapport

Vi referer til tilsynsrapport med saksnr: 719972 av dato 16.12.2009, hvor vi anmoder om at feil/mangler blir rettet innen angitt frist.

Som vi tidligere har meddelt i vår tilsynsrapport, ble det ved kontroll av ditt elektriske anlegg påpekt feil/mangler. Vi kan ikke se å ha mottatt melding om at de påpekte feil/mangler på ditt elektriske anlegg er utbedret.

Nr	Sted	Beskrivelse	Feilkode
1	2etg	Stikkontakt var defekt, jf FEL §9	91020
2	Gang	Lampe var ikke betryggende festet, jf FEL §28	91014
3	Stue	Stikkontakten manglet kappe, jf FEL §20, FEL §9	18219

De påpekte feil/mangler må utbedres omgående. Er feilen blitt utbedret må du be din elektroinstallatør om å underrette oss umiddelbart.

Vi understreker igjen at du er pliktig å holde ditt elektriske anlegg i forskriftsmessig stand.

Husk oppgi saksnummer ved henvendelser og tilbakemeldinger.

Ved henvendelse per telefon / telefaks: **97669830 / 23 12 88 51**

Ved henvendelse per e-post: **jan.henry.weel@infratek.no**

Postadresse for retur av rapporter: **Infratek Elsikkerhet AS, 0247 Oslo**

Vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Jan Henry Weel
Elsikkerhetsingeniør

Postadresse
Infratek Elsikkerhet AS
PB 63 Alnabru
0614 Oslo

Hovedkontor

Internett
elsikkerhet@infratek.no

Telefon
23 12 88 50
Telefaks
23 12 88 51

Bankkonto
7050.05.80990
Foretaksregisteret
NO984594453MVA

Tilsynsnr: 719972 – Anleggsnr: 010104173 001 Rettelsene er utført av:			
Dato	Underskrift monter	Det lokale elektrisitetstilsynet:	
Dato	Stempel/underskrift elektroinstallatør	Dato	Underskrift



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	140	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gimleveien 22, 1777 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	4 724,76 kr
Eiendomsskatt	5 736,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	5 230,42 kr
Sum	20 646,42 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunnbel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	25%	23.5 m3	29.18	1/1	0 %	685,61 kr	685,61 kr
Innbet. forskudd vann	25%	-26 m3	29.18	1/1	0 %	-758,55 kr	-758,55 kr
Fjorårets avløpsmengde	25%	23.5 m3	47.53	1/1	0 %	1 116,84 kr	1 116,84 kr
Innbet. forskudd avløp	25%	-26 m3	47.53	1/1	0 %	-1 235,65 kr	-1 235,65 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets vannforbruk	15%	23.5 m3	26.84	1/1	0 %	630,76 kr	630,76 kr
A kto vann innev. år	15%	47 m3	24.81	1/1	0 %	1 165,86 kr	291,47 kr
Innbet. forskudd vann	15%	-26 m3	26.84	1/1	0 %	-697,87 kr	-697,87 kr
Fjorårets avløpsmengde	15%	23.5 m3	43.72	1/1	0 %	1 027,49 kr	1 027,49 kr
A kto avløp innev. år	15%	47 m3	39.50	1/1	0 %	1 856,62 kr	464,15 kr
Innbet. forskudd avløp	15%	-26 m3	43.72	1/1	0 %	-1 136,80 kr	-1 136,80 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
					Sum	13 420,31 kr	3 078,96 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 10.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	140	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	237855348	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145039304	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Gimleveien 22, 1777 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Peisinnatts	Jøtul AS	Jøtul Peis Innsats
Stue	Kakkelovn	Kakkelovnmakeriet AS	Kakkelovn
2 etasje	Koksovn	Jøtul AS	Jøtul 507

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.10.2025	Tilsyn	30.05.2023	Feiing av ildsted

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	Boligen mangler godkjent slokkeutstyr, da håndslukker er eldre enn 10 år.
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 237855348

BruksenhetId	237855429	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145039290	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237855429.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



Halden kommune

Byggesak

F. Jørgensen AS
Jernbanegata 10
1767 HALDEN

Att. Lars Jensen

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
 2016/3629-10 098/0140 Sven-Tore Vatvedt, 47 47 61 21 22.10.2018

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 05.10.2018 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for omlegging/separering av spillvann og overvann for bolig samt utkobling av septiktank.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Gimleveien 22, 1777 HALDEN	098	0140		

Vedtatt fattet av bygningsmyndigheten, dato: 16.09.2016, vedtaksnr: 2016/135.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Sven-Tore Vatvedt
byggesaksbehandler

Kopi til:

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

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Siri Lindberg
Mona Øraas
Willy Elders
Marit Nilsen
Kawa Sadeq
Per Olaussen
Mona Bech

Økonomi og plan
Geodata
Miljø og landbruk
Kommunalteknikk
Kommunalteknikk
Renovasjon
Økonomi og plan



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	140	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gimleveien 22, 1777 HALDEN								

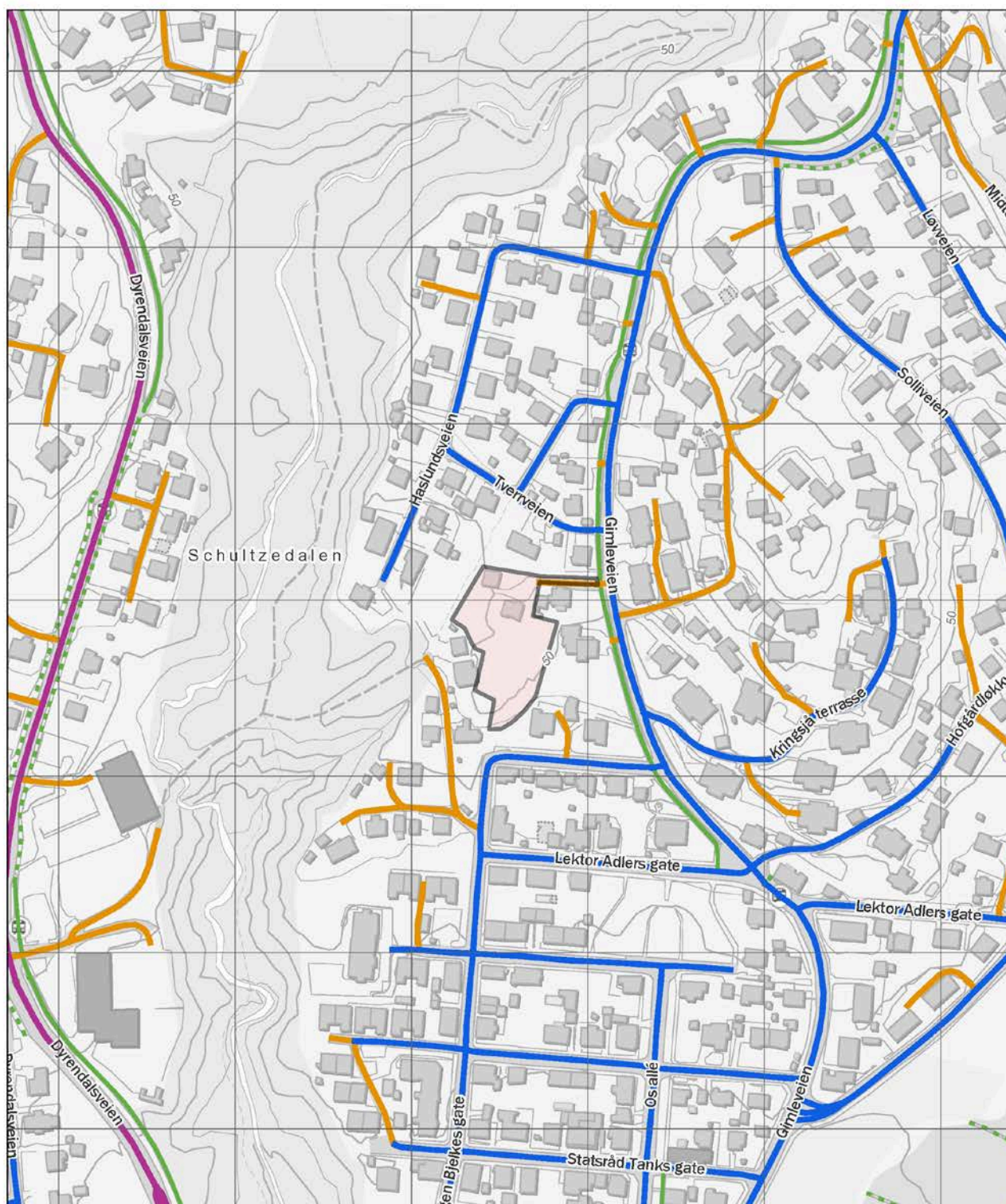
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
19051142	247	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	47

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	140	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gimleveien 22, 1777 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealde%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 2 950 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30
Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 368 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 368 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-347
Navn	Schulzedalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/109/G-347.pdf
Delarealer	Delareal 63 m ² Formål Friluftsområde
Id	G-115
Navn	Del av Gimleveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.10.1976
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Gangvei
	Delareal 24 m ² Formål Boliger
Id	G-026
Navn	Rødsbryggen-Asakveien
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.01.1924
Id	G-508
Navn	Os alle
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.1918



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/140
Adresse: Gimleveien 22
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Turveg
	Anlegg for lek
	Friluftsområde (på land)
	Naturvernområde (på land)
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

	Vegg frittstående
---	-------------------

Bygninger

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



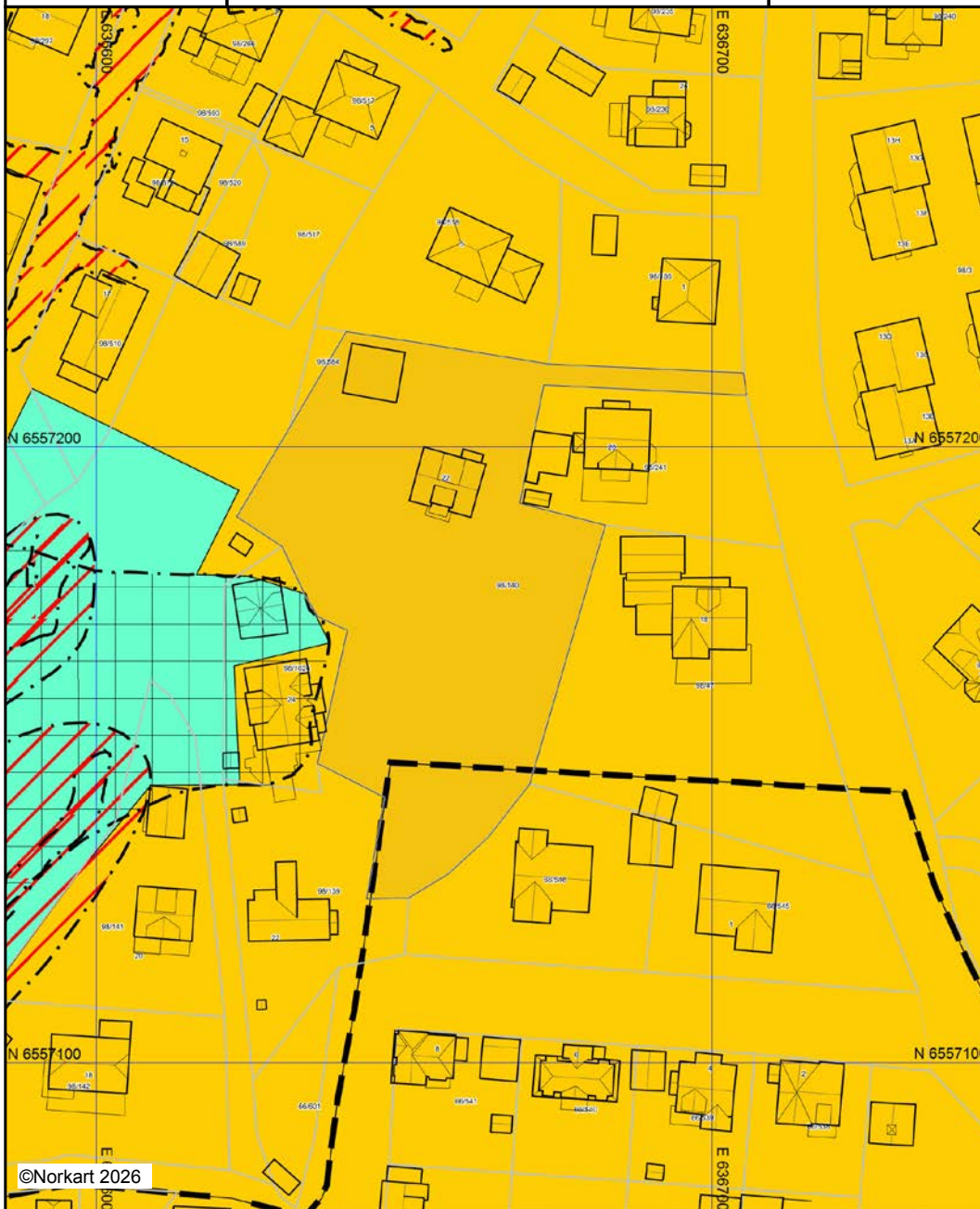
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/140
Adresse: Gimleveien 22
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32







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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 98, Bruksnr 140	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	206 Os
Veiadresse:	Gimleveien 22, gatenr 2660	Valgkrets:	1 Halden
	1777 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hygga	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.11.1922	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 318,2 kvm	Skyld:	0,11		
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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	21.05.2024	Berørt	3101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.05.2024	Berørt	3101/98/140	0,0
			Berørt	3101/98/518	0,0
			Etablert/Endret	3101/98/186	0,0
			Etablert/Endret	3101/98/186/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/98/186/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/140	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/140	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	05.09.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2016	Berørt	3101/98/140	0,0
			Berørt	3101/98/584	0,0
Sammenslåing	Forretning:	16.09.2004	Avgiver	0101/98/294	-125,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/140	125,0
Sammenslåing	Forretning:	16.09.2004	Avgiver	0101/98/295	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/140	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.12.1955	Avgiver	3101/98/140	-45,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/584	45,0
Skylddeling	Forretning:	02.09.1950	Avgiver	3101/98/140	-143,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/521	143,0
Skylddeling	Forretning:	02.09.1950	Avgiver	3101/98/140	-1 144,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0101/98/522	1 144,0
Skylddeling	Forretning:	04.11.1922	Avgiver	3101/98/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/140	0,0
Kartforretning	Forretning:		Mottaker	3101/98/140	3 194,9
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gimleveien 22	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145039304			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	47,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:		01.01.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145039290			Antall etasjer:		1

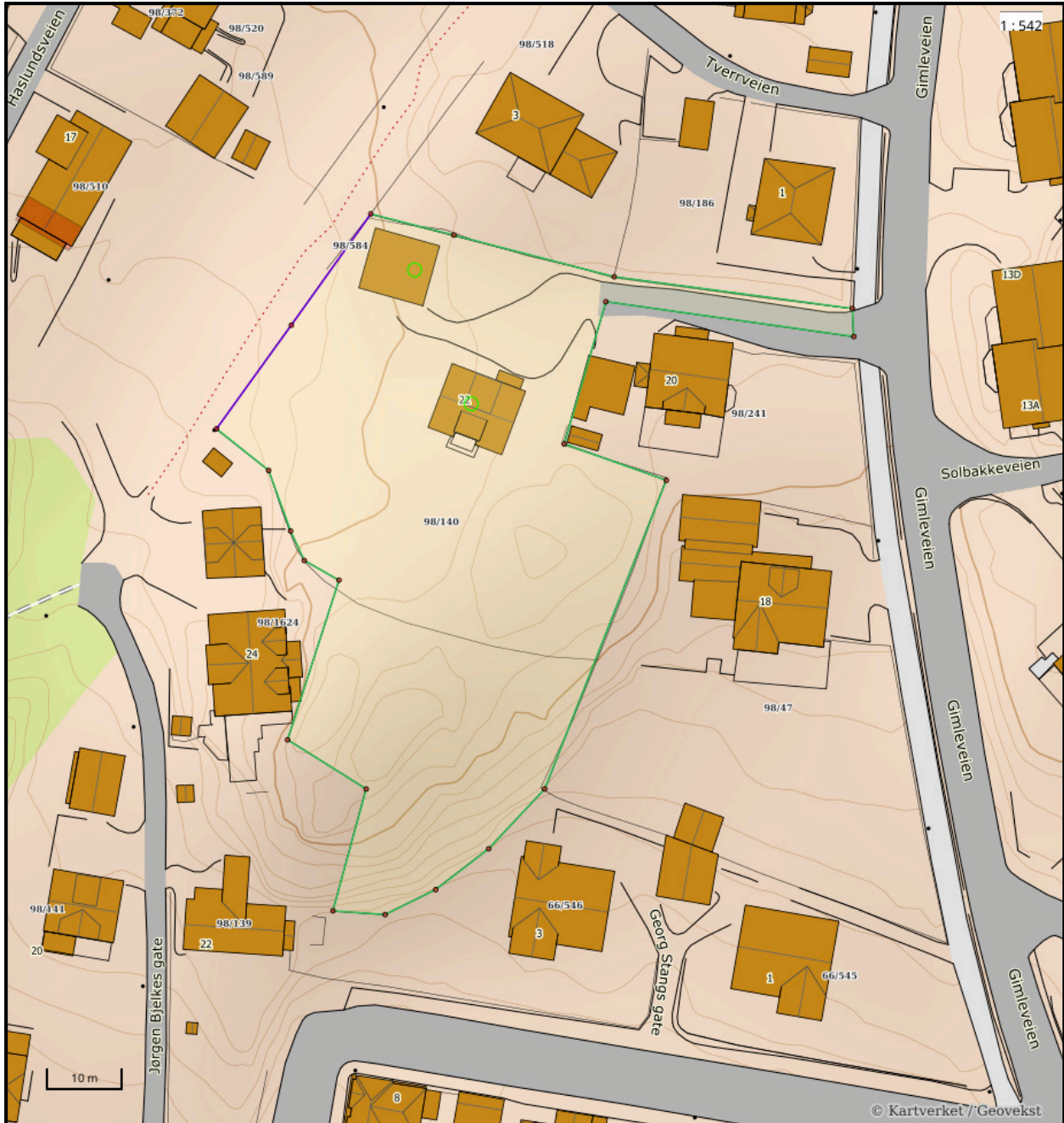
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

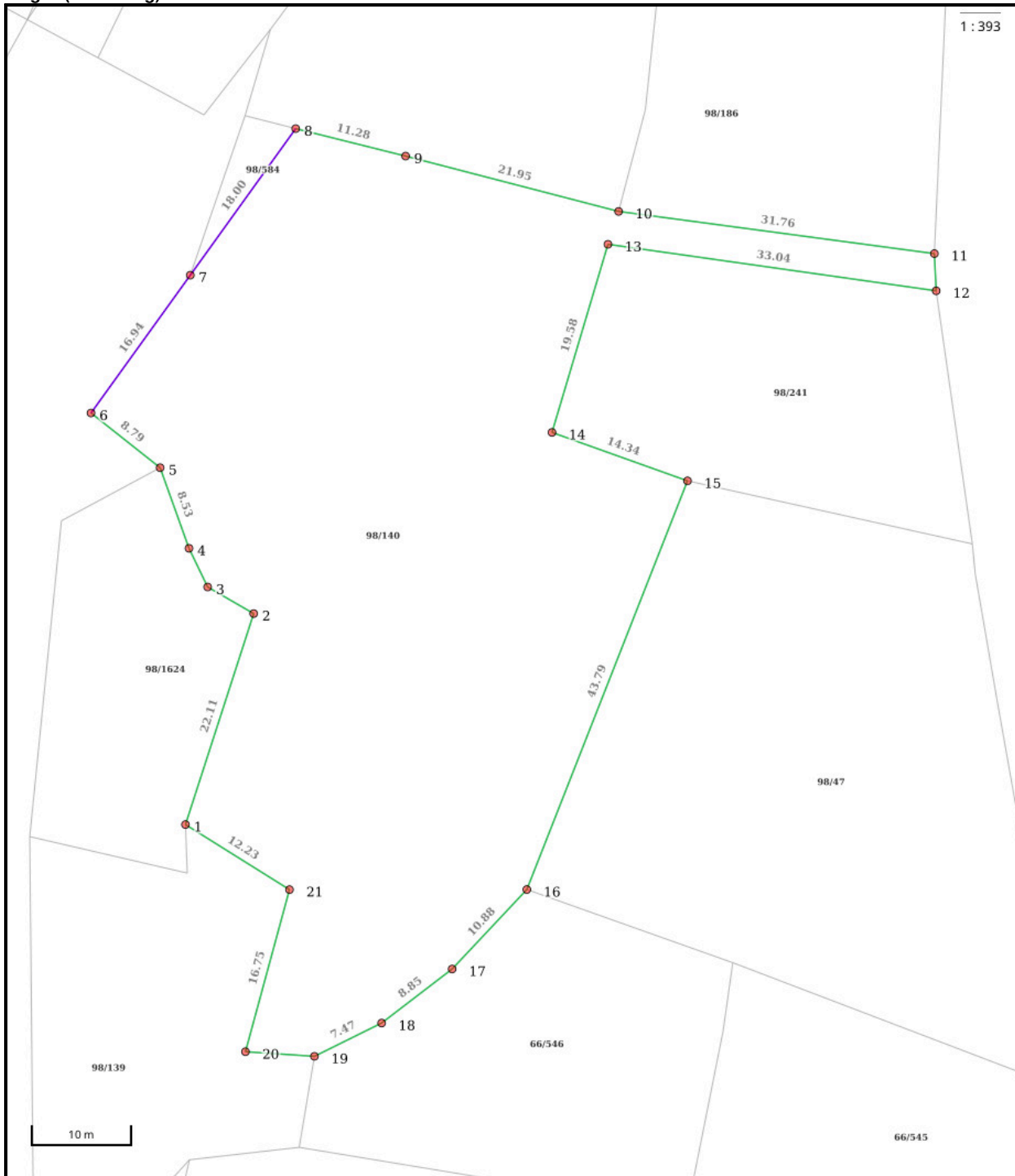
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 3 318,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 148,66	636 635,84	22,11m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 170,22	636 640,72	5,30m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 557 172,45	636 635,91	4,29m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 176,13	636 633,71	8,53m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 183,87	636 630,12	8,79m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 557 188,69	636 622,77	16,94m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 557 203,27	636 631,39	18,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 557 218,77	636 640,55	11,28m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
9	6 557 217,03	636 651,70	21,95m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 557 213,44	636 673,35	31,76m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
11	6 557 212,07	636 705,08	3,72m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 557 208,39	636 705,59	33,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 557 210,08	636 672,59	19,58m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Fjell	Nei	Kors
14	6 557 190,89	636 668,72	14,34m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 557 187,29	636 682,60	43,79m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
16	6 557 145,26	636 670,31	10,88m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
17	6 557 136,69	636 663,61	8,85m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 557 130,70	636 657,09	7,47m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 557 126,79	636 650,72	6,90m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 557 126,63	636 643,82	16,75m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 557 143,12	636 646,74	12,23m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

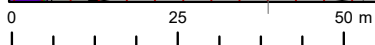
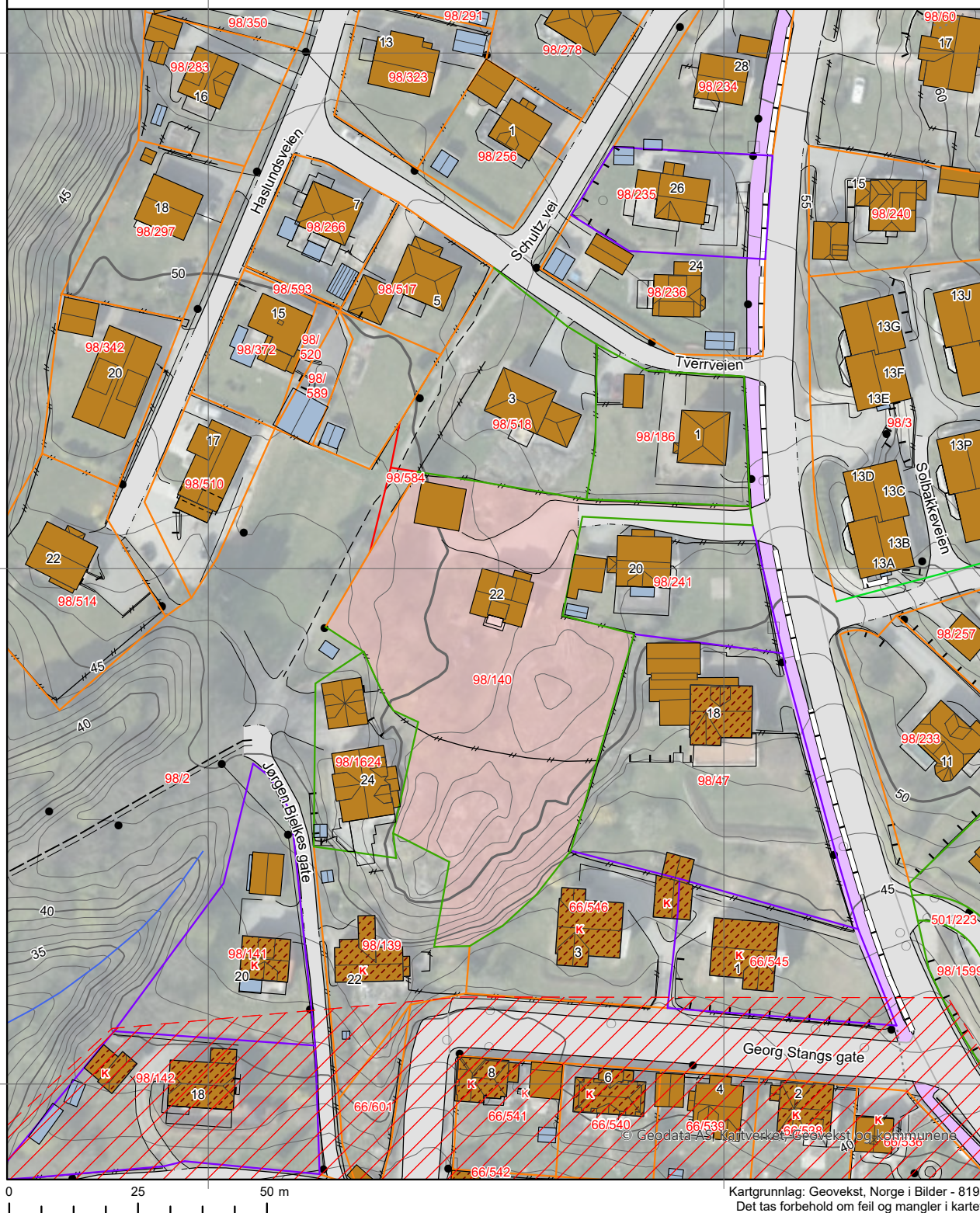
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.







Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/140, Gimleveien 22, 1777 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

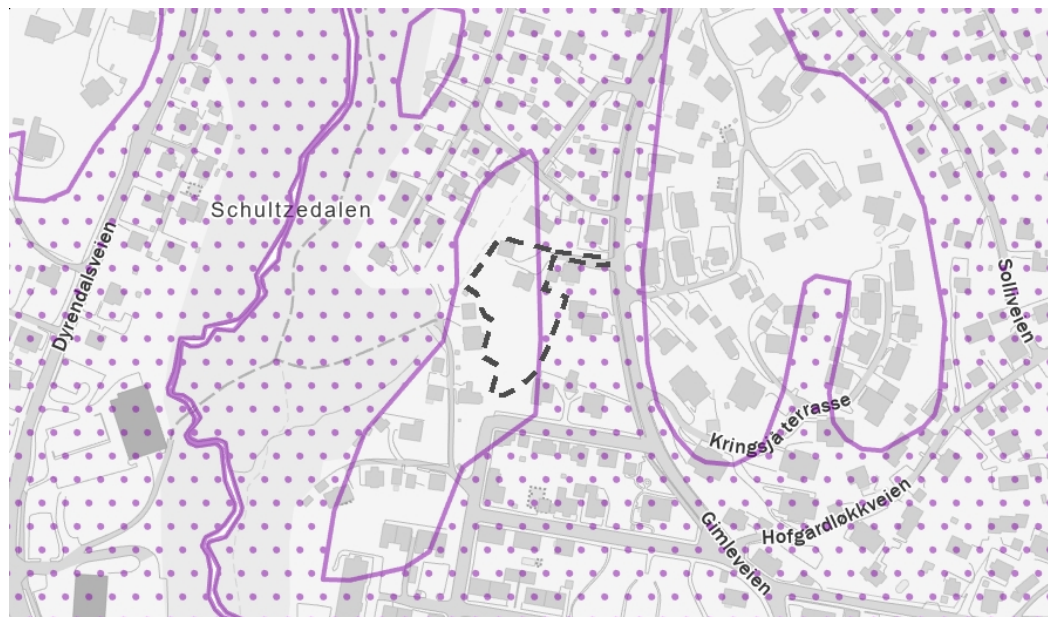
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.11 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.93 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	93.2 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.79 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 02.03.2026

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



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsonhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

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

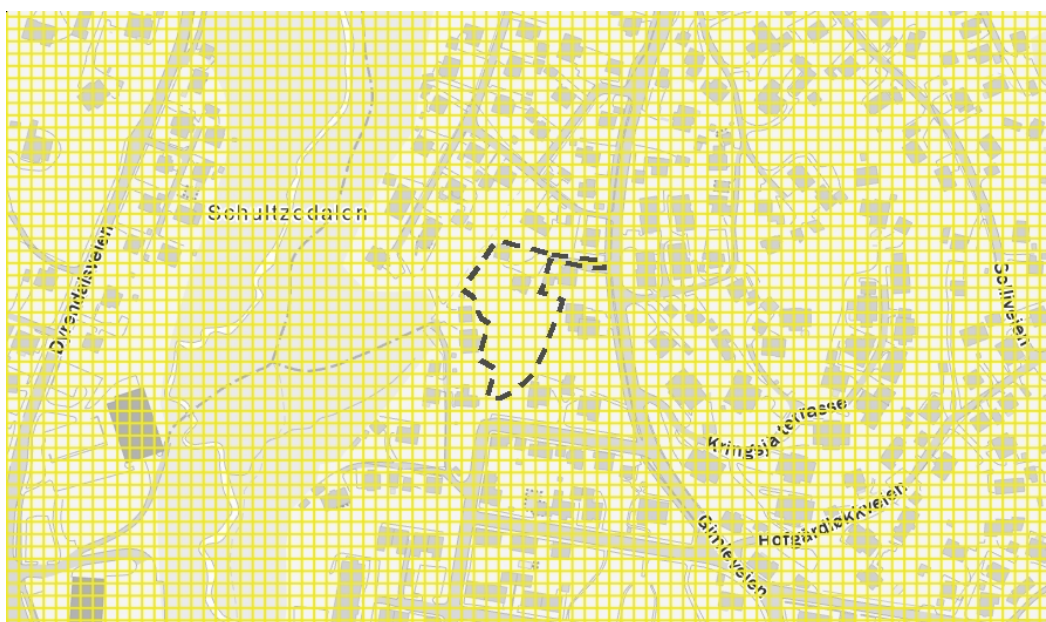
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Erklæring om veirett for gnr 98/140 og 98/241 i Halden kommune

Eiendommene gir hverandre gjensidig rett til å benytte hverandre sin tomt i henhold til vedlagte kart som adkomst

til sine respektive eiendommer.

Avtalen skal tinglyses på begge eiendommer.

Sted / dato:

Halden 21/08/2024

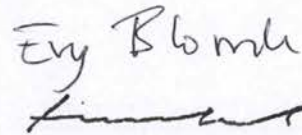
Sted/dato:

21.08.24



Eier av 98/241 –

Kenneth Sneis, fnr: 050181 [redacted]



Eier av 98/140 –

Eyv Beate Blomli, fnr: 160361 [redacted]

Tom Strand, fnr 270542 [redacted]



Doknr: 1970280 Tinglyst: 18.09.2024
STATENS KARTVERK

Kan tinglyses

3/9-24



Lars-Håkon Nohr
Eiendomsmegler MNEF



3/9-24
 Ka følger
 Lars-Håkon Nohr
 Eiendomsmegler MNEF

Løse 78 løse 137, Flodden an stykk 16 are	Løse 78 løse 141, Flodden an stykk 16 are i Berg
Løse 78 løse 140, Flodden an stykk 20 are	Løse 78 løse 142, Flodden an stykk 15 are



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gimleveien 22
1777 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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