

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Christer Bentsen Grandahl

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 175/278 kvm
Tomtstr.: 844.4 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 620
Oppdragsnr.: 1101250157

Stor tomannsbolig på vakre Fridheim.

Nå kan du sikre deg en stor tomannsbolig på attraktive Fridheim. Begge leiligheter har en meget innholdsrik planløsning - i tillegg til full kjeller med ekstra bad/wc, og flere lagringsrom. Stort loft. Hver leilighet inneholder entre, 3 soverom, kjøkken, stue og bad/wc. Kjeller inneholder diverse lagerrom, vaskerom m.m. Loft med lagringsplass. Frittstående garasje.

Eiendommen er per oktober 2025 utleid for kr 26.182 per måned eks strøm og internett.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	88
Andre vedlegg	91
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 kvm

BRA - e: 103 kvm

BRA totalt: 278 kvm

TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 85 kvm Trapperom, uinnredet kjellerrom, bad, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, annet rom med sluk

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3

2. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3

3. etasje

BRA-e: 18 kvm Uinnredet loft, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

3 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 296m². ALH på loft = 18m²

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Felles trapperom er ikke medtatt i arealberegningen.

Areal oppgitt som BRA-e er arealer på loft og kjeller som har adkomst utenfor selve boenhetene.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til

måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der. Gjelder deler av loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

844.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt, opparbeidet med plen, busker og hekkplanter. Gruset grådspalss. Sentralt på populære Fridheim.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomten ligger i et område som er definert som aktsomhetsområde for kvikkleire i henhold til vedlagte områdeanalyse.

Tomten ligger i et område som er definert med støysone gul fra veg i henhold til vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Velkommen til Fridheim! Her bor du sentralt til med kort vei til alle sentrums fasiliteter. Busstopp like ved, og kort gangavstand til skole og idrettshall, kino og bibliotek m.m. Like på bortsiden ligger den fredede Schultzedalen med turstier som strekker seg fra byen og opp til markagrensen.

Adkomst

Direkte fra Fridheimveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til tog- og bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Yttervegger er oppført med trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende, malt bordkledning. Takkonstruksjonen er plassbygget med valmtak-form og har et undertak av bordtro. Taket er tekket med skifterstein. Takrenner og nedløp er utført i sink, og pipen har et heldekkende beslag over tak. Vinduene har i hovedsak 2-lags isolerglass i malte trekarmen, mens vinduene i kjelleren har koblede glassrammer i tre. Det er montert takvinduer, hvorav det ene er et eldre Velux-vindu med 2-lags glass, og det andre er fra byggeåret med en glassramme av stål og enkelt glass. Hovedinngangsdøren har et malt, isolert dørblad i en eldre teak-karm. Balkongdørene har karmen og dørblad av malt trevirke, med 2-lags isolerglass i første etasje og 3-lags glass i andre etasje. Entredørene har karmen og dørblad av malt trevirke og er ikke brannklassifisert. Eiendommen har en utkraget balkong i andre etasje med gulv tekket med sinkplater, og en altan i første etasje med gulv av impregnerte materialer. Trappen til hovedinngangen er støpt med rekkverk av stål, mens trappen til altanen er utført i impregnerte materialer. Det er også en utvendig trappenedgang til kjelleren med en plassbygget lem av impregnerte materialer.

Garasjen har en garasjeport av tre med vippebeslag. Taket på garasjen er tekket med pappshingel over bordtro, og takrennene er av plast. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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

TG2:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført. Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Det er langt mellom nedløpene på sørvest og sørøst side.

Det er ikke montert stigetrinn på taket for adkomst til piper, men det er etablert feie luke på kaldloftet slik at pipe kan feies derfra.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lufting bak kledningen er liten. Avviket gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er råteskader på enkelte steder på kledningen og malingen er løsnet på deler av kledningen. Dette medfører også økt risiko for at råteskader oppstår.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget luftespalter på rafter og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for skader på taktro og sperrer.

Det er eldre fuktmerker på sperrer og taktro, det ble ikke funnet fukt på befaringsdagen.

Det er ikke tettet på undertaket rundt takgjennomføringen for kloakk luftingen, det medfører risiko for at vann som kommer inn under taktekkingen kan renne inn ved gjennomføringen. Det ble ikke funnet fukt på befaringen.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: · Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist andre avvik:

Vinduet på sørvest side har punktert glass.

Vinduet på nordøst side er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.

Vinduer på tak som dette utgjør en risiko for lekkasjer og denne risikoen øker med alderen.

- Utvendig - Utvendige trapper

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

Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverk på trapp til hovedinngang er for store i forhold til dagens krav. Det mangler håndløper på vegg ut fra dagens krav.

Overflater på trapper og rekkverk har behov for vedlikehold.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det ble opplyst om at det ved enkelte tilfeller kommer vann opp av sluk i utvendig trappe nedgang.

Dette medfører oppfukning av kjelleren når dette oppstår.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på himling i stue og på soverom på 2 etasjen.

Det er løsnet noe murpuss på brannmur på 2 etasjen.

Det er noe fuktsvelling på laminat i stue.

- Innvendig - Radon

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

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

NS 3514:2020, gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

Det ble registrert høyt fuktnivå i innforet vegg mot nordøst i kjelleren målt i stav ca 5 cm over gulv til 27,3 vektprosent, men det er ikke skader der som følge av dette. Det kan imidlertid være skader andre steder der det ikke er tilgjengelig for kontroll, det var vanskelig å komme til for kontroll på alle vegger på grunn av lagrede ting i kjelleren.

Det ble også registrert noe høyt fuktnivå i oppfôret gulv(tilfarerkonstruksjon).

Forholdene er nokså typiske for eldre boliger som denne og årsak er manglende fuktsperre i grunn under betonggulvet og manglende fuktsikring på utside av grunnmur samt at grunnmur står på masser som trekker fukt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Da boligen ble oppført var dette tillatt og godkjent løsning.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er dører som tar i karm og trenger justering.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

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

Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

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

Det er fuktskade rundt ventil i himlingen, fukt kommer mest sannsynlig av kondens på rør som er tilkoblet ventilen..

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fall til sluk målt fra gulv ved døren, forskrifter fra 1965 krevde at det skal være fall til sluk og vanntett belegg på våtrom.

Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk, det er montert en terskellist på døren.

Oppbrett på belegget er limt på utside av tapet, dette er ikke en anbefalt løsning da vann kan trenge inn bak belegget.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko for lekkasjer øker med alderen på bygningsdelene.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Servant har noe krakelering, dette har kun kosmetisk betydning, det er ikke gjennomgående sprekker.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kader i himlingen rundt ventilen.

Tilluft til rommet bør hentes fra inneluft, ventil i himling bør fjernes.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: · Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu og dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.
Det ble registrert noe svartesopp på vegger i rommet, kan tyde på dårlig ventilering og eller i kombinasjon med at det ikke er benyttet våtromsprodukter.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.
Det er montert gulvlist i rommet, dette tyder på at det ikke er laget oppbrett på eventuelt tetteskikt.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: · Det er påvist skader på innredning.
Det er noe fuktsvelling på skapinnredningen.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet 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 inkludert innredningen.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: · Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Det ble målt 14,7 vektprosent med pigger i svill på vegg mellom bad og gang. dette er helt opp under det som vurderes som kritisk nivå i kjelleretasjer som dette.
Ved kontroll i naborom i innføring på grunnmur ble det målt 27,3 vektprosent som og det er meget sannsynlig også tilfelle om man måler på vegg i badet, uten at dette kan kontrolleres.
Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig

overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

- Kjøkken - 2 Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på foring over oppvaskmaskin og på skapskrog i benkeskap, oppvaskmaskinen lekker noe i følge opplysninger fra leietager, dette har medført noe fuktsvelling på gulvet ved oppvaskmaskin.

- Kjøkken - 2 Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Avtrekket fungerer ikke godt i følge leietager.

Foring over ventilator mangler, kun kosmetisk betydning.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fronter på innredningen har bruksmerker. Noe av dette kommer av fukt påvirkning.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

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 kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Rør for kloakk luftingen er ikke isolert på kaldloftet, dette medfører risiko for kondensvann som kan medføre skader på underliggende bygningsdeler.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

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

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, gjelder nordøst side.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

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

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking - 2

Avvik: · Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råteskader på bordtro som har medført at det er skader på taktekkingen også. Taktekkingen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag - 2

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Takrenne på nordøst side av bygningen er ramlet ned på grunn av råteskader på konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene har generelt oppnådd en vesentlig del av forventet levetid og er i varierende stand.

Enkelte vinduer kan ikke åpnes på grunn av feil med vrider/beslag, og enkelte vinduer har merker/skader av kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer. Vindu på bad i 1 etasjen er i så dårlig stand at det må byttes på kort sikt. Det mangler glass på enkelte av kjeller vinduene også disse vinduene må påregnes byttet på kort sikt.

Leietakere opplyser at det er mye trekk i forbindelse med vinduene, årsak kan være dårlig vindtetting utvendig rundt vinduer i kombinasjon med slitte/harde pakninger. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggdatablad 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.

Enkelte vinduer er noe malingslitt utvendig.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

Pakninger på balkongdører er slitt/harde noe som medfører trekk, utvendig vindtetting mot karm bør kontrolleres.

Balkongdør i 2 etasjen har behov for utvendig overflate behandling.

Dører mellom felles trapperom og leilighetene er vanlige innedører uten noe brann klassifisering, disse tilfredsstiller ikke dagens krav for sikkerhet ved brann.

Garasjeporten har begynnende råteskader.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk på balkong er råteskadet og høyde på rekkverk er kun 84 cm høyt, høyde var godkjent da bygningen ble oppført men er lavere enn dagens krav som er 1 meter.

Høyde på rekkverk i 1 etasjen er 92 cm, det er ikke oppgitt når altanen ble oppført, hvis det var etter 2010 var kravet 1 meter.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, 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.

Det er noe råteskader på gulvbordene og gulvet er generelt slitt.

Overflater på rekkverk er noe slitt og trenger overflate behandling.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 etasje.

Planavvik på stue utgjør 37mm målt i hele rommet.

Planavvik på kjøkken utgjør 30mm målt i hele rommet.

1 etasje.

Planavvik i stue der balkongdør er plassert utgjør 15mm målt i hele rommet.

Planavvik på kjøkken utgjør 15mm målt i hele rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

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

Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke minst 30 cm fra ovner til brennbare materialer, gjelder begge etasjer.

Plate under ovn på 1 etasje er for liten, krav er at plate må stikke minst 30 ut foran ovn.

Pipe er innkledd på begge etasjer, krav for denne tye pip er at alle 4 sider skal være synlige.

Når ovner på begge etasjer er tilkoblet samme pipeløp kan det lage problemer med trekk og lyd mellom leilighetene.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ca 20mm motfall til sluket på gulvet, oppkant under dør er lavere enn dette, ved vannlekkasje vil vann renne ut av rommet.

Det er sprekker i flere fliser.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

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

Om det skal bygges våtrom i kjelleren må det gjøres tiltak med fukt opptrekk fra grunnen også og problem med oversvømmelse må gjøres tiltak mot.

- Våtrom - Kjeller > Annet rom med sluk - Generell

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

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom og må totalrenoveres om det skal benyttes som dette.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: 1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja, Slukkeapparat i leilighet i 2 etasje er mer enn 10 år. Må byttes.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig utvendig fuktsperre på grunnmuren.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: · Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tanken er ikke i bruk og det kan oppstå lekkasje på den, dette vil forurense kjeller i boligen og det kan renne olje ned i grunnen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Annet rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

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

Ja

Firmanavn: Comfort, 2015

Beskrivelse: Sprekk i flis i 1.etg.

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

Ja

Firmanavn: Kolås, 2020

Beskrivelse: Satt inn vannmåler.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Finnes ikke.

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

Ja

Firmanavn: Elisenberg, 2016

Beskrivelse: Bytte ut alle sikringer til vippesikring.

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

Ja

Beskrivelse: Leier ut hele boligen.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Ja, det er godkjent tomannsbolig.

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

Ja

Beskrivelse: Tok en måling i 2015 som var innenfor kravene.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Råte på bord foran garasjen.

Innhold

Hver leilighet inneholder entre, 3 soverom, kjøkken, stue og bad/wc.

Kjeller inneholder diverse lagerrom, vaskerom m.m.

Loft med lagringsplass.

Frittstående garasje.

Standard

Boligen holder en gjennomgående eldre standard på både innredninger og overflater.

Kjøkken og bad er delvis fornyet siste 15 år i begge leiligheter. Parkett og laminat på

gulv. Malt tapet og MDF-panel på vegger. Vedovner.

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 gårdsplass

Forsikringselskap og Polisenummer

JBF, polisenummer 2346889

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen er og har vært utleid. Selger har selv ikke bebodd eiendommen og har begrenset 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 vedovn i begge etasjer. Ovn i 1. etasje er en kombinert parafin og vedovn. Det er varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.

Det er en oljetank av stål plassert under utvendig trapp.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 36 988 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Vannforbruk 2024 var på 173 m³.

Eiendomsskatt

Kr 4 386 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 879 428 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 517 713 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 620 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst heftelser eller rettigheter på denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for omlegging av avløp til separatsystem - utkobling av septiktank.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Tomannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold.

- Innvendig er det endret en del på planløsninger, disse endringene vurderes ikke å være søknads pliktige endringer.

- Det er oppført en altan på sørvest side på 1 etasjen, dette er søknads pliktig tiltak som ikke er byggesøkt.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift:

- Dører mellom felles trapperom og boliger er vanlige innerdører uten noe brann klassifisering.

- Etasjeskiller tilfredsstillende ikke dagens krav til brann og lydskilde.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Bygningen ble oppført i en tidsperiode hvor regelverket for søknadsplikt var annerledes enn i dag, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til om tiltaket den gang var underlagt krav om byggesøknad. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at det ble sendt søknad eller gitt tillatelse, men dette er ikke uvanlig for bygg oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft.

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

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G519 Stangeløkka med formål bebyggelse og anlegg i henhold til kommuneplankartet.

Adgang til utleie

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

Eiendommen er nå utleid for kr 26.182 per måned eks strøm og internett. 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Leilighet i 1. etasje kr 11.182 pr mnd. (noe redusert leie pga leietager har tatt på seg noe vedlikehold) Depositum kr 31.500. Leietager har sagt opp og skal være ute senest 31/1-2026.

Leilighet i 2. etasje kr 15.000 pr mnd. Depositum kr 45.000.

Ta kontakt for å få kopi av leiekontrakter. Leieforholdene overtas av kjøper.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 deknings salg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

12.05.2026



1. etasje



1. etasje



2. etasje



2. etasje



Kjøkken 2.etasje



Kjøkken 2.etg



Kjøkken 1.etasje











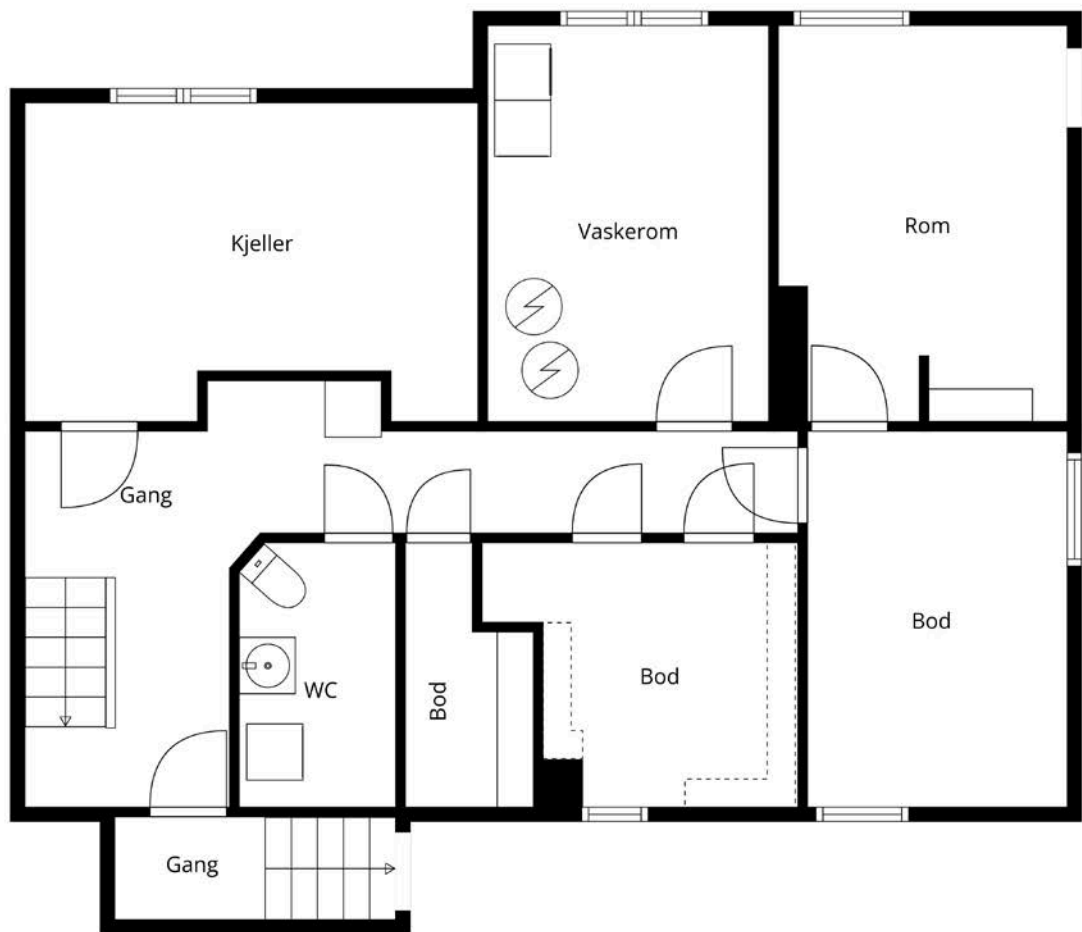


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



FOTO
eternity

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

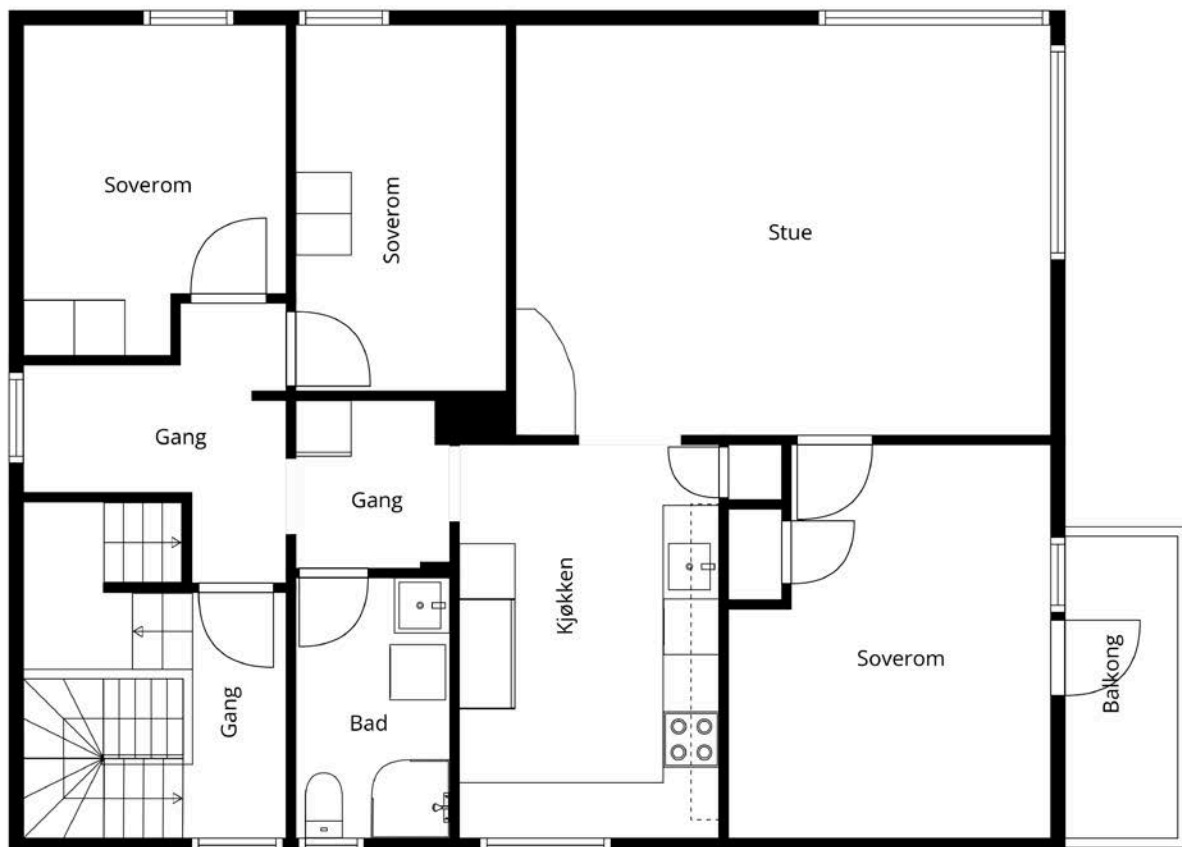


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

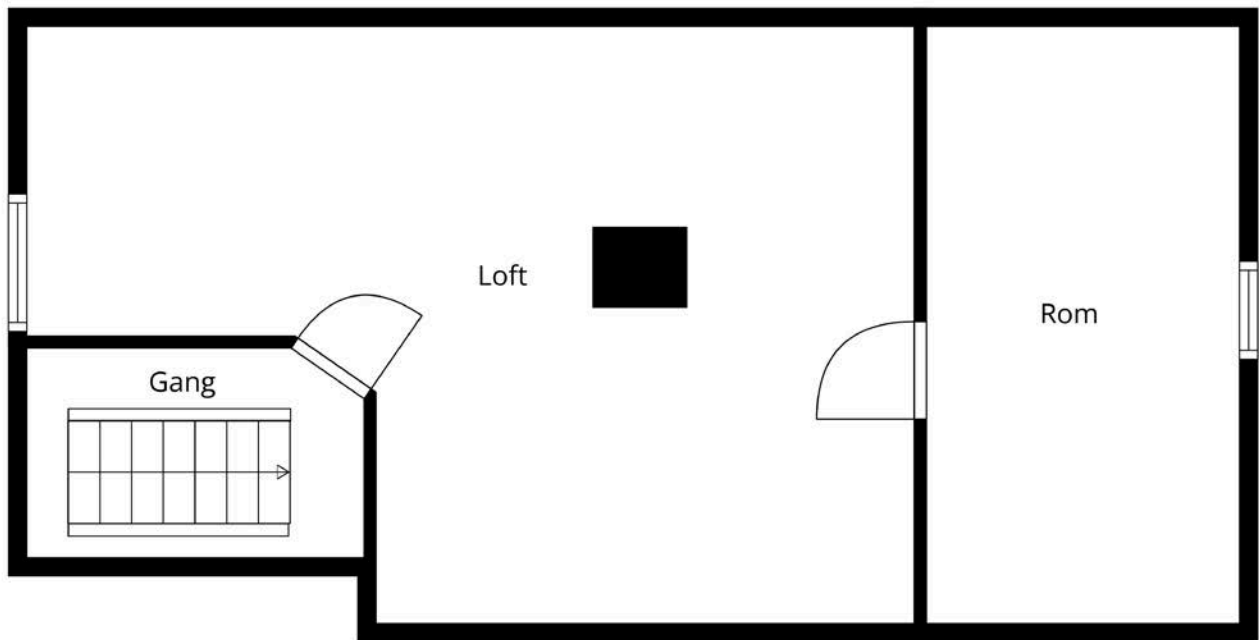


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fridheimveien 4, 1778 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 620

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 13324-1674

Referansenummer: NM1042

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Tomannsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifterstein, besiktiget fra bakkenivå. Siden taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er ikke kjent om taktekkingen har vært fornyet siden byggeåret. Takrenner og nedløp er utført i sink, pipe har heldekkende beslag over tak, ukjent alder.

Yttervegger er oppført med trekonstruksjon fra byggeåret. Utvendig er bygningen kledd med liggende malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med valmtak form.

Undertak av bordtro, det er ikke undersøkt hvilken type undertak som er montert ovenpå bordtroen.

Vinduene har 2 lags isolerglass i malte trekarmer på det meste av boligen, de fleste av disse er byttet i tidsrommet 1985-87.

Vinduer i kjeller har koblede glassrammer i tre som er malt, disse er fra byggeåret.

Takvinduer er montert på nordøst og sørvest side på taket.

Vinduet på sørvest side er et eldre velux vindu med 2 lags glass, vinduet er tildekket med beslag utvendig som er normalt på denne type vinduer.

Vindu på nordøst side er fra byggeåret og har glassramme av stål og enkelt glass.

Hovedinngangsdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, nyere dør, i eldre teak karm, ukjent alder.

Balkongdører har karmer og dørblad av malt trevirke, 2 lags isolerglass i dør på 1 etasje som er fra 1980 og 3 lags glass i dør på 2 etasje som er fra 1987.

Entredører har karmer og dørblad av malt trevirke, dørene er ikke brann klassifisert, ukjent alder.

Utvendig lem til kjellernedgang er plassbygget og er utført i impregnerte materialer, relativt ny.

Garasjeport med vippebeslag, portblad av tre.

Det er en utkraget balkong på 2 etasjen og en altan på 1 etasjen som også har adkomst via trapp fra terrasse.

Gulv på balkong er tekket med sinkplater.

Gulv på altan er utført med impregnerte materialer.

Utvendig trapp til hovedinngang er støpt, rekkverk er av stål.

Trapp til altan er utført med impregnerte materialer.

Det er utvendig trappe nedgang for adkomst til kjeller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje.

Det er tregulv og åpne konstruksjoner i uinnredet del, på innredet rom er det teppebelegg og malt tapet på vegger og himling.

2 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt entre der det er laminat. På vegger er det malte plater og malt tapet. I himlinger det er det malte plater og panel.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt soverommene der det tregulv. På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malt panel

og malte plater og himlinger med rupanel der strekt tak er fjernet. Etasjeskille er utført med trebjelkelag og er utført i henhold til byggeskikk på oppføringstiden.

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

Pipe er oppført med teglstein og har en røyk kanal, det er tilkoblet vedovner på begge etasjene.

Ovn på 1 etasje er en kombinert parafin og vedovn.

Det er betonggulv i etasjen i noen rom malt og i enkelte rom er det tilfarergulv med gulvbord som er malt.

Vegger er på enkelte rom innforet på innside av grunnmuren, øvrige rom har synlig grunnmur som på enkelte rom er malt.

Innvendig trapp i felles trapperom har malte overflater.

Innvendige dører har noe forskjellige typer dørblad, noen slette og noen fyllingsdører. Alle har malte trekarmer og malte dørblad med unntak av noen i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2 etasje.

Det er ikke kjent når badet ble bygd eller fornyet, men det er utført etter 1981 ifølge plantegninger datert da. Bad hadde en annen plassering opprinnelig.

Det er malt tapet på vegger og malt MDF panel i himlingen. Ukjent alder.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Ukjent alder. Det er ikke fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Tetteskikt på gulv er utført med vinylbelegg, Belegget er klemt under klemring i sluket som er av plast.

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke kan flyttes på grunn av andre installasjoner i rommet og er litt vanskelig å få kontrollert skikkelig.

Tetteskikt på vegger er utført med malt tapet, det er ikke mulig å si om det er benyttet et godkjent våtroms system.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i rommet via vifte i vegg, tilluft via ventil i himling.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom mellom kjøkken og bad uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Bad/vaskerom 1 etasje.

Det er ikke kjent når badet ble bygd eller fornyet, men det er utført etter 1981 ifølge plantegninger datert da. Bad hadde en annen plassering opprinnelig.

Det er malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke etablert fall til sluket.

Det er ikke mulig å kontrollere om det er noe tetteskikt i rommet, sluk er plassert under dusjkabinett og kabinettet kan ikke flyttes lik at det er mulig å inspisere sluket.

Tetteskikt på vegger er utført med malt tapet, det er ikke mulig å si om det er benyttet et godkjent våtroms system.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i vegg.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Bad kjeller.

Rommet har ukjent alder og er etablert i kjelleren. Kjelleren er fuktig

Beskrivelse av eiendommen

på grunn av manglende fuktsperre under betonggulv og det er tegn til fuktskader på rommet.

Det ble opplyst på befaringen at det har vært oversvømmelse på badet to ganger med kloakkvann, det har ikke blitt gjort noen tiltak for å hindre dette etterpå.

Det ble tatt hull i vegg mellom bad og gang i vegg under blandebatteri for dusj.

Annet rom med sluk, vaskekjeller.

Vaskerom i kjeller er utført som normalt for oppføringstiden med betonggulv og mur/betongvegger som er malt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er av mur/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 Etasje.

Kjøkkeninnredningen har fronter med høytrykks laminat og kant lister av eik, folierte skrog, heltre eike plate med rustfritt benkebeslag og ett greps blandebatteri.

Det medfølger kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

1 etasje.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate og vask i porselen med ett greps blandebatteri.

Det er installert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn, microovn og koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe plastrør, anlegget har varierende alder. Deler av anlegget er eldre enn 25 år.

Avløpsanlegget er utført med plast og soilrør, anlegget har varierende alder og deler av anlegget er eldre enn 25 år.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i karm på enkelte vinduer og ventiler i vegg på enkelte rom samt vinduer som kan åpnes.

Det er montert en bereder for hver leilighet, begge er på 200 liter.

Den ene er relativt ny og er tilkoblet bryter, den andre har ukjent alder, men er eldre enn 20 år og er tilkoblet med bryter.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har to sikringssskap.

Anlegg på 2 etasjen har 32A hovedsikring og 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 4 10A kurser.

Anlegg på 1 etasjen har 32A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 15A og 5stk 10A kurser.

Det ble opplyst på befaringen at strøm til loftetasjen og felles trappegang går på måler i 1 etasjen og strøm i vaskekjeller går på måler i 2 etasjen.

Det er montert røykvarslere i begge leilighetene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke gitt noen opplysninger om dreneringen, den kan være fra byggeåret om dette er etablert.

Grunnmuren er oppført i betong.

Eiendommen ligger i et område der terrenget nordøst for boligen har lett helning mot bygningen, på sørvest side er det brattere helning bort fra bygningen.

Utvendig vann og avløpsanlegg med ukjent alder og ukjent type rør.

Anleggene er tilkoblet kommunalt anlegg.

Deler av avløpsanlegget er byttet i 1999 da septiktank ble utkoblet.

Det er en oljetank av stål som er plassert under utvendig trapp, tilgjengelig via utvendig trapp kjeller.

Det ble ikke kontrollert om tanken er tomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

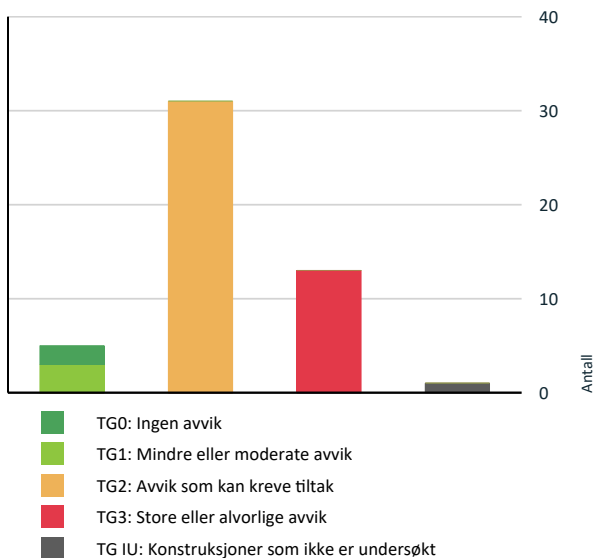
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Innvendig er det endret en del på planløsninger, disse endringene vurderes ikke å være søknads pliktige endringer.

Det er oppført en altan på sørvest side på 1 etasjen, dette er søknads pliktig tiltak som ikke er byggesøkt.

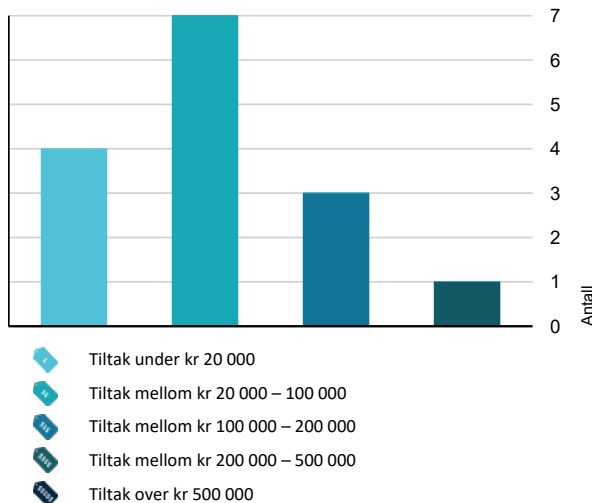
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking Gå til side	! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side	! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side	! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side	! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
! Innvendig > Overflater Gå til side	
! Innvendig > Radon Gå til side	
! 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 > Terrengforhold Gå til side	
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side	
! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1937

Kommentar

Tegninger er datert 23.2.1937 Det forutsettes av boligen ble oppført dette året.

Standard

Boligene har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Det er utført noe vedlikehold med utskifting av vinduer, men det vurderes at det er noe etterslep på vedlikeholdet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein, besiktiget fra bakkenivå. Siden taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er ikke kjent om taktekkingen har vært fornyet siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefaler ytterligere undersøkelse fra lift eller stillas.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på garasje og carport er tekket med pappshingel. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Tekking og bordtro er ut fra opplysninger fra byggeåret 1976.

Årstall: 1976

Kilde: Andre opplysninger: Tegninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råteskader på bordtro som har medført at det er skader på taktekkingen også. Taktekkingen har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alder på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bordtro må utskiftes i nødvendig omfang og taktekkingen må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i bordtro



Skade på tekking på grunn av råteskader i bordtro

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i sink, pipe har heldekkende beslag over tak, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført. Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras. Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp og om de er tette da det var oppholdsvarer på befaringsdagen.

Det er langt mellom nedløpene på sørvest og sørøst side.

Det er ikke montert stigeledd på taket for adkomst til piper, men det er etablert feie luke på kaldloftet slik at pipe kan feies derfra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Renner og nedløp bør undersøkes for lekkasjer når det regner, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Garasje.

Renner og nedløp på garasje er av plast.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takrenne på nordøst side av bygningen er ramlet ned på grunn av råteskader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres forkantbord og ny takrenne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med trekonstruksjon fra byggeåret. Utvendig er bygningen kledd med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Lufting bak kledningen er liten. Avviket gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er råteskader på enkelte steder på kledningen og malingen er løsnet på deler av kledningen. Dette medfører også økt risiko for at råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

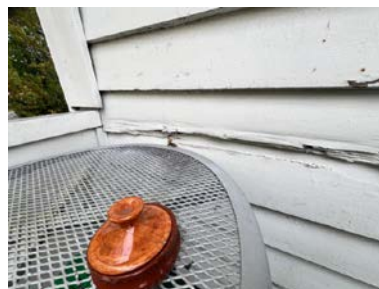
Skadet kledning må byttes og overflate der malingen har løsnet må overflatebehandles på nytt.

Dette gjelder også del av kledning som ikke er malt i senere tid.

Generelt må kledningen påregnes byttet på sikt, påse at det blir laget tilfredsstillende lufting da og undersøk om det har oppstått skader på konstruksjon.



Råteskader



Råteskader



Lite lufting bak kledningen



Vegg er ikke ferdig malt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon med valmtak form.

Undertak av bordtro, det er ikke undersøkt hvilken type undertak som er montert ovenpå bordtroen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke laget luftespalter på raftre og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for skader på taktro og sperrer.

Det er eldre fuktmerker på sperrer og taktro, det ble ikke funnet fukt på befaringsdagen.

Det er ikke tettet på undertaket rundt taggjennomføringen for kloakk luftingen, det medfører risiko for at vann som kommer inn under taktekingen kan renne inn ved gjennomføringen. Det ble ikke funnet fukt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må lages lufting på takkonstruksjonen for å lukke avviket.

Vær oppmerksom på forhold rundt takgjennomføringen, om det oppdages vann må det gjøres tiltak.



Åpning rundt rørgjennomføring i taket.



Eldre fuktmerker ved pipe

TG 3 Vinduer

Vinduene har 2 lags isolerglass i malte trekramer på det meste av boligen, de fleste av disse er byttet i tidsrommet 1985-87. Vinduer i kjeller har koblede glassrammer i tre som er malt, disse er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene har generelt oppnådd en vesentlig del av forventet levetid og er i varierende stand.

Enkelte vinduer kan ikke åpnes på grunn av feil med vrider/beslag, og enkelte vinduer har merker/skader av kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer. Vindu på bad i 1 etasjen er i så dårlig stand at det må byttes på kort sikt. Det mangler glass på enkelte av kjeller vinduene også disse vinduene må påregnes byttet på kort sikt. Leietakere opplyser at det er mye trekk i forbindelse med vinduene, årsak kan være dårlig vindtetting utvendig rundt vinduer i kombinasjon med slitte/harde pakninger.

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.

Enkelte vinduer er noe malingsslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må gjøres tiltak med vindtetting for å hindre trekk, anbefaler også å bytte pakninger.

Vinduer med råteskader må byttes og det er behov for overflatebehandling på enkelte vinduer.

Ved utskifting av vinduer påse at beslag, omramming og vindtetting blir fagmessig utført.

Kostnad for utskifting av vindu på bad, nye glass der dette mangler samt utbedring for trekk er medtatt som strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ytre glass mangler, skader på glassramme



Bad 1 etasje, råteskader på glassramme.



Vindu utvendig trappe nedgang, dårlig stand



Omramming

TG 2 Vinduer - 2

Takvinduer er montert på nordøst og sørvest side på taket.
Vinduet på sørvest side er et eldre velux vindu med 2 lags glass, vinduet er tildekket med beslag utvendig som er normalt på denne type vinduer.
Vindu på nordøst side er fra byggeåret og har glassramme av stål og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduet på sørvest side har punktert glass.
Vinduet på nordøst side er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.
Vinduer på tak som dette utgjør en risiko for lekkasjer og denne risikoen øker med alderen.

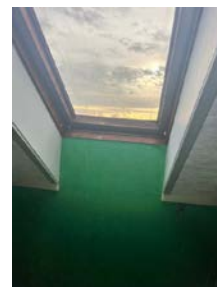
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at det kan oppstå lekkasjer, kontroller jevnlig.
Det må påregnes behov for utskifting, behov kan oppstå på kort sikt selv om det ikke var tegn til lekkasjer på befaringsdagen.
Punktert glass må byttes, kostnad for dette medtatt.



Nordøst side



Sørvest side

TG 3 Dører

Hovedinngangsdør har malt isolert dørbblad og malte trekarm, nyere dør, i eldre teak karm, ukjent alder.

Tilstandsrapport

Balkongdører har karmner og dørblad av malt trevirke, 2 lags isolerglass i dør på 1 etasje som er fra 1980 og 3 lags glass i dør på 2 etasje som er fra 1987. Entredører har karmner og dørblad av malt trevirke, dørene er ikke brann klassifisert, ukjent alder. Utvendig lem til kjellernedgang er plassbygget og er utført i impregnerte materialer, relativt ny. Garasjeport med vippebeslag, portblad av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Pakninger på balkongdører er slitt/harde noe som medfører trekk, utvendig vindtetting mot karm bør kontrolleres.

Balkongdør i 2 etasje har behov for utvendig overflate behandling.

Dører mellom felles trapperom og leilighetene er vanlige innedører uten noe brann klassifisering, disse tilfredsstill ikke dagens krav for sikkerhet ved brann.

Garasjeporten har begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik på balkongdører må utbedres.

Dører mellom felles trappegang og leiligheter bør byttes slik at de tilfredsstill dagens krav til brannsikkerhet.

Skadet kledning på garasjeport må byttes.

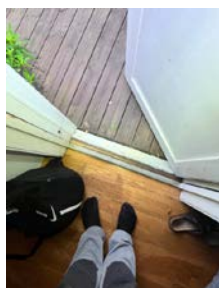
Kostnadsestimat: Under 20 000



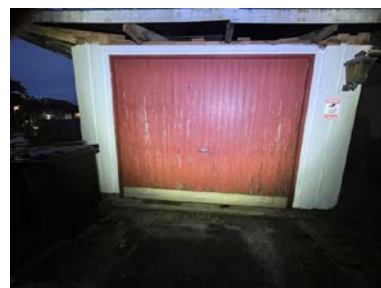
Balkongdør 2 etasje, behov for utvendig behandling og bytte av pakninger.



Lem på kjellerinnang, det kommer inn litt vann



Balkongdør i 1 etasje, slitte/harde pakninger



Råte på garasjeport.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en utkraget balkong på 2 etasjen og en altan på 1 etasjen som også har adkomst via trapp fra terreng.

Gulv på balkong er dekket med sinkplater.

Gulv på altan er utført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

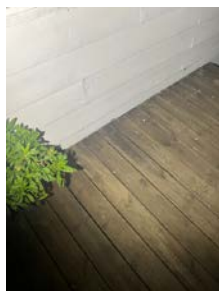
Rekkverk på balkong er råteskadet og høyde på rekkverk er kun 84 cm høyt, høyde var godkjent da bygningen ble oppført men er lavere enn dagens krav som er 1 meter. Høyde på rekkverk i 1 etasje er 92 cm, det er ikke oppgitt når altanen ble oppført, hvis det var etter 2010 var kravet 1 meter. Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, 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. Det er noe råteskader på gulvbordene og gulvet er generelt slitt. Overflater på rekkverk er noe slitt og trenger overflate behandling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverket på balkongen må byttes, anbefaler å bytte sinkplater også da disse har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, selv om det ikke var noe tegn til lekkasjer på dette. Rekkverket bør bygges høyere av sikkerhetsmessige grunner når dette utføres. Ved utskifting av bordkledning eller gulv på altan, påse at det blir etablert beslag mellom vegg og gulv. Råteskadde gulvbord må byttes.

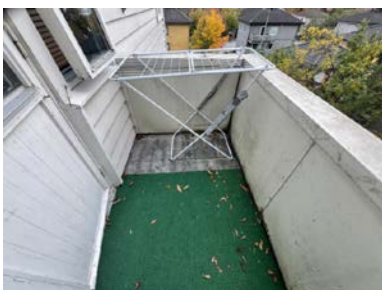
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv lagt helt inn mot vegg



Lavt rekkverk



Råteskadet rekkverk på 2 etasje



Tekking på 2 etasje av sinkplater.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang er støpt, rekkverk er av stål. Trapp til altan er utført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverk på trapp til hovedinngang er for store i forhold til dagens krav. Det mangler håndløper på vegg ut fra dagens krav. Overflater på trapper og rekkverk har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må gjøres vedlikehold med overflate behandling på rekkverk.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er utvendig trappe nedgang for adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble opplyst om at det ved enkelte tilfeller kommer vann opp av sluk i utvendig trappe nedgang. Dette medfører oppfukning av kjelleren når dette oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke gjort tiltak for å forhindre dette ut fra det som er opplyst.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Loftetasje.

Det er tregulv og åpne konstruksjoner i uinnredet del, på innredet rom er det teppebelegg og malt tapet på vegger og himling.

2 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt entre der det er laminat. På vegger er det malte plater og malt tapet. I himlinger det er det malte plater og panel.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt soverommene der det tregulv. På vegger er det malt tapet og i himlinger er det malt panel og malte plater og himlinger med rupanel der strekt tak er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på himling i stue og på soverom på 2 etasjen.

Det er løst noe murpuss på brannmur på 2 etasjen.

Det er noe fuktsvelling på laminat i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene har stedvis noe behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



Skade på himling stue 2 etasje



Løst puss på brannmur



Skade på himling soverom 2 etasje

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og er utført i henhold til byggeskikk på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

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

2 etasje.

Planavvik på stue utgjør 37mm målt i hele rommet.

Planavvik på kjøkken utgjør 30mm målt i hele rommet.

1 etasje.

Planavvik i stue der balkongdør er plassert utgjør 15mm målt i hele rommet.

Planavvik på kjøkken utgjør 15mm 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 uten ytterligere undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Bygningen er ikke oppført med radonsperre.

Det er opplyst at det er utført radonmåling med det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein og har en røyk kanal, det er tilkoblet vedovner på begge etasjene. Ovn på 1 etasje er en kombinert parafin og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke minst 30 cm fra ovner til brennbare materialer, gjelder begge etasjer.

Plate under ovn på 1 etasje er for liten, krav er at plate må stikke minst 30 ut foran ovn.

Pipe er innkledd på begge etasjer, krav for denne tye pip er at alle 4 sider skal være synlige.

Når ovner på begge etasjer er tilkoblet samme pipeløp kan det lage problemer med trekk og lyd mellom leilighetene.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det er anbefalt å ha ubrennbar plate under sot og feieluker der det er gulv som kan skades av glør eller begynne å brenne. Dette er ikke et krav, kun en anbefaling.

Pipe må gjøres synlig på alle 4 sider i alle etasjer, alternativt må det foretas en rehabilitering med nytt røykrør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



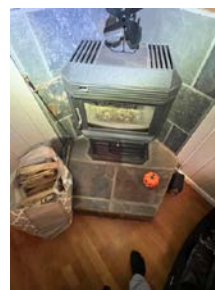
Plate under ovn på 1 etasje er for liten



Feieluke på loft



Sotluke i kjeller



For lite avstand fra ovn til brennbart materiale, gjelder begge etasjer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er betonggulv i etasjen i noen rom malt og i enkelte rom er det tilfarergulv med gulvbord som er malt. Vegger er på enkelte rom innforet på innside av grunnmuren, øvrige rom har synlig grunnmur som på enkelte rom er malt.

Vurdering av avvik:

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

NS 3514:2020, gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfåret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfåret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

Det ble registrert høyt fuktnivå i innforet vegg mot nordøst i kjelleren målt i stav ca 5 cm over gulv til 27,3 vektprosent, men det er ikke skader der som følge av dette. Det kan imidlertid være skader andre steder der det ikke er tilgjengelig for kontroll, det var vanskelig å komme til for kontroll på alle vegger på grunn av lagrede ting i kjelleren.

Det ble også registrert noe høyt fuktnivå i oppfåret gulv(tilfarerkonstruksjon). Forholdene er nokså typiske for eldre boliger som denne og årsak er manglende fuktsperre i grunn under betonggulvet og manglende fuktsikring på utside av grunnmur samt at grunnmur står på masser som trekker fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne innføringer på vegger og på gulv og ha åpne betongflater.

Tilstandsrapport



Målt i vegg mot grunnmur



Målt på gulv med tilfarer konstruksjon

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i felles trapperom har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Da boligen ble oppført var dette tillatt og godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har noe forskjellige typer dørbblad, noen slette og noen fyllingsdører. Alle har malte trekarmen og malte dørbblad med unntak av noen i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er dører som tar i karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er ikke kjent når badet ble bygd eller fornyet, men det er utført etter 1981 ifølge plantegninger datert da. Bad hadde en annen plassering opprinnelig.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt tapet på vegger og malt mdf panel i himlingen. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Vindu og dør er plassert i det som defineres som våtsoner og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er fuktskade rundt ventil i himlingen, fukt kommer mest sannsynlig av kondens på rør som er tilkoblet ventilen..

Konsekvens/tiltak

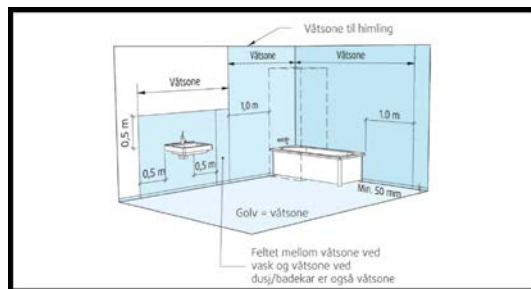
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

Vedrørende vindu og dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. Skade på himling samt årsak til dette må utbedres.



Skade på himling



Omfang våtsone



Vindu i våtsone



Dør i våtsone

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Ukjent alder. Det er ikke fall til sluket målt fra gulv ved døren.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fall til sluk målt fra gulv ved døren, forskrifter fra 1965 krevde at det skal være fall til sluk og vanntett belegg på våtrom.

Det er ikke mulig å se om det er etablert en oppbrett med vanntett membran under døren som ligger minst 25mm over sluk, det er montert en terskellist på døren.

Oppbrett på belegg er limt på utside av tapet, dette er ikke en anbefalt løsning da vann kan trenge inn bak belegget.

Konsekvens/tiltak

Andre 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.

Det må undersøkes ytterligere om oppkant under dør har tilfredsstillende høyde.

Ved renovering av rommet må det etableres tilfredsstillende fall til sluket.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på gulv er utført med vinylbelegg. Belegget er klemt under klemring i sluket som er av plast. Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke kan flyttes på grunn av andre installasjoner i rommet og er litt vanskelig å få kontrollert skikkelig. Tettesjikt på vegger er utført med malt tapet, det er ikke mulig å si om det er benyttet et godkjent våtroms system.

Vurdering av avvik:

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

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Risiko for lekkasjer øker med alderen på bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- 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.

Ytterligere undersøkelser anbefales.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Servant har noe krakelering, dette har kun kosmetisk betydning, det er ikke gjennomgående sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet via vifte i vegg, tilluft via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kader i himlingen rundt ventilen.

Tilluft til rommet bør hentes fra inneluft, ventil i himling bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom mellom kjøkken og bad uten å påvise fukt eller tegn til skader.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er ikke kjent når badet ble bygd eller fornyet, men det er utført etter 1981 ifølge plantegninger datert da. Bad hadde en annen plassering opprinnelig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt tapet på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

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

Det ble registrert noe svertesopp på vegger i rommet, kan tyde på dårlig ventilering og eller i kombinasjon med at det ikke er benyttet våtromsprodukter.

Konsekvens/tiltak

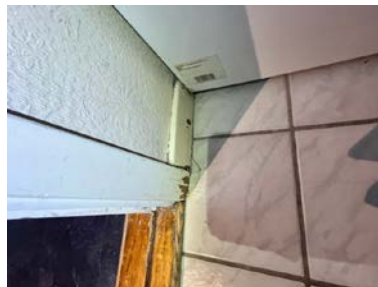
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vindu er i dårlig stand og må byttes. Påse at det blir gjort tiltak med tilfredsstillende overflatebehandling av nytt vindu.
Det må etableres tilfredsstillende tilluft til rommet og det må undersøkes om overflater på vegger er behandlet med våtroms produkter.



Vindu i våtsone



Dør i våtsone



svertesopp

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke etablert fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ca 20mm motfall til sluket på gulvet, oppkant under dør er lavere enn dette, ved vannlekkasje vil vann renne ut av rommet.
Det er sprekker i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

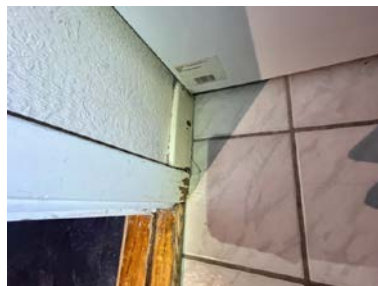
Fall til sluk må etableres for å lukke avviket, dette medfører også nye gulv overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



lav oppkant under dør og skade på flis



Sprekk i flis

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke mulig å kontrollere om det er noe tettesjikt i rommet, sluk er plassert under dusjkabinett og kabinettet kan ikke flyttes slik at det er mulig å inspisere sluket.

Tettesjikt på vegger er utført med malt tapet, det er ikke mulig å si om det er benyttet et godkjent våtroms system.

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.

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Det er montert gulvlister i rommet, dette tyder på at det ikke er laget oppbrett på eventuelt tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - 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.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tettesjikt på gulv og vegger må etableres når det lages fall på gulvet, sluket og vannrør bør da byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ukjent type sluk



Gulvlister



Åpning i vegg bak servantskap

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet 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 inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Rommet har ukjent alder og er etablert i kjelleren. kjelleren er fuktig på grunn av manglende fuktsperre under betonggulv og det er tegn til fuktskader på rommet.

Det ble opplyst på befaringen at det har vært oversvømmelse på badet to ganger med kloakkvann, det har ikke blitt gjort noen tiltak for å hindre dette

Tilstandsrapport

etterpå.

Vurdering av avvik:

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

Om det skal bygges våtrom i kjelleren må det gjøres tiltak med fukt opptrekk fra grunnen også og problem med oversvømmelse må gjøres tiltak mot.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet må totalrenoveres om det skal benyttes til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg mellom bad og gang i vegg under blandebatteri for dusj.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt 14,7 vektprosent med pigger i svill på vegg mellom bad og gang. dette er helt opp under det som vurderes som kritisk nivå i kjelleretasjer som dette.

Ved kontroll i naborom i innføring på grunnmur ble det målt 27,3 vektprosent som og det er meget sannsynlig også tilfelle om man måler på vegg i badet, uten at dette kan kontrolleres.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Målt i yttervegg mot grunnmur i naborom.



Målt i vegg mellom bad og gang

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller er utført som normalt for oppføringstiden med betonggulv og mur/betongvegger som er malt. Det er ikke noe tetteskikt i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og må totalrenoveres om det skal benyttes som dette.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet må totalrenoveres om det skal benyttes til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er av mur/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

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fronter med høytrykks laminat og kant lister av eik, heltre eike plate med rustfritt benkebeslag og ett greps blandebatteri. Det medfølger kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på foring over oppvaskmaskin og på skapskrog i benkeskap, oppvaskmaskinen lekker noe i følge opplysninger fra leietager, dette har medført noe fuktsvelling på gulvet ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foring over oppvaskmaskin må fuktbeskyttes og dør på oppvaskmaskin må utbedres slik at den blir tett, om det ikke gjøres tiltak vil gulvet bli ødelagt av fukt.

Skapskrog med fuktsvelling må påregnes byttet på sikt om det ikke gjøres tiltak med utbedring og beskyttelse av utsatt område.

Tilstandsrapport



Fuktsvelling over oppvaskmaskin



Dør på oppvaskmaskin er ikke helt tett



Noe fuktsvelling på gulvet ved oppvaskmaskin.



Fuktsvelling på benkeskap

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekket fungerer ikke godt i følge leietager.

Foring over ventilator mangler, kun kosmetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes hva som er årsak til dette og utbedres, kan være tett filter.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate og vask i porselen med ett greps blandebatteri. Det er installert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskapp, stekeovn, microovn og koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Fronter på innredningen har bruksmerker. Noe av dette kommer av fukt påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å lukke avvik må fronter utbedres eller byttes.



Slitasje merker på dør til oppvaskmaskin.



Slitasje merker på dør til fryseskap



Slitasje merker på dør til benkeskap



Slitasje merker på dør til kjøleskap

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør og noe plastrør, anlegget har varierende alder. Deler av anlegget er eldre enn 25 år.

Vurdering av avvik:

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

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 kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler at anlegget kontrolleres av fagkyndig. Jo eldre anlegget blir jo større risiko er det at det oppstår feil.

Tilstandsrapport



Stoppekraner

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plast og soilrør, anlegget har varierende alder og deler av anlegget er eldre enn 25 år.

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.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Rør for kloakk luftingen er ikke isolert på kaldloftet, dette medfører risiko for kondensvann som kan medføre skader på underliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ytterligere undersøkelse av fagkyndig.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i karm på enkelte vinduer og ventiler i vegg på enkelte rom samt vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen via ventiler og vinduer som kan åpnes. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

! TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en bereder for hver leilighet, begge er på 200 liter. Den ene er relativt ny og er tilkoblet bryter, den andre har ukjent alder, men er eldre enn 20 år og er tilkoblet med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har to sikringskap.
Anlegg på 2 etasjen har 32A hovedsikring og 8 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 15A og 4 10A kurser.
Anlegg på 1 etasjen har 32A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 15A og 5stk 10A kurser.
Det ble opplyst på befaringen at strøm til loftetasjen og felles trappegang går på måler i 1 etasjen og strøm i vaskekjeller går på måler i 2 etasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Generell kommentar

På grunn av anleggets alder samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.
Siste tilsyn utført av DLE var 21.5.25. Disse tilsynene er kun stikkprøve basert og ikke en full kontroll på hele anlegget, det kan derfor være feil på anlegget selv om dette ikke ble anmerket i forbindelse med tilsynet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert røykvarslere i begge leilighetene.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Apparat fra mars 2015

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke gitt noen opplysninger om dreneringen, den kan være fra byggeåret om dette er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig utvendig fuktsperre på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er lagt drenering og noen form for fuktsikring på grunnmuren. Basert på forhold i kjeller er det behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke synlig fuktsikring over terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område der terrenget nordøst for boligen har lett helning mot bygningen, på sørvest side er det brattere helning bort fra bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

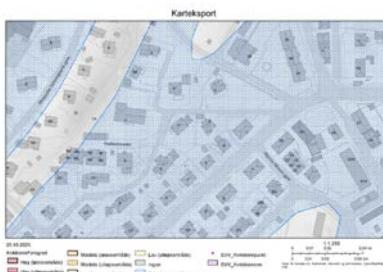
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, gjelder nordøst side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg med ukjent alder og ukjent type rør. Anleggene er tilkoblet kommunalt anlegg. Deler av avløpsanlegget er byttet i 1999 da septiktank ble utkoblet.

Vurdering av avvik:

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

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

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Det er en oljetank av stål som er plassert under utvendig trapp, tilgjengelig via utvendig trapp kjeller.

Det ble ikke kontrollert om tanken er tomt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tanken er ikke i bruk og det kan oppstå lekkasje på den, dette vil forurense kjeller i boligen og det kan renne olje ned i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 470 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

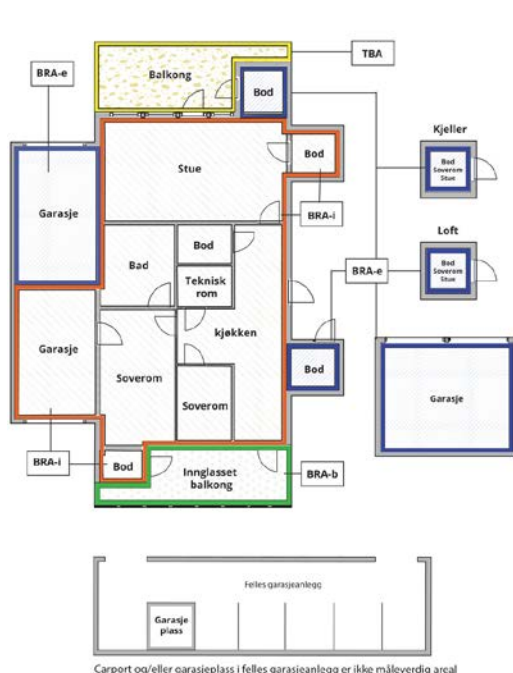
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		18		18		18	36
2 Etasje	88			88	3		88
1 Etasje	87			87	30		87
Kjeller		85		85			85
SUM	175	103			33	18	296
SUM BRA	278						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft, bod	
2 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3		
1 Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3		
Kjeller		Trapperom, uinnredet kjellerrom, bad, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, annet rom med sluk	

Kommentar

Felles trapperom er ikke medtatt i arealberegningen.

Areal oppgitt som BRA-e er arealer på loft og kjeller som har adkomst utenfor selve boenhetene.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Innvendig er det endret en del på planløsninger, disse endringene vurderes ikke å være søknads pliktige endringer.

Det er oppført en altan på sørvest side på 1 etasjen, dette er søknads pliktig tiltak som ikke er byggesøkt.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Dører mellom felles trapperom og boliger er vanlige innerdører uten noe brann klassifisering. Etasjeskiller tilfredsstillende ikke dagens krav til brann og lydsille.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	190	88

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	620		0	844.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fridheimveien 4

Hjemmelshaver

Grandahl Christer Bentsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Stangeløkka, et eldre villaområde nord for Halden sentrum. Det kun noen minutters gåavstand ned til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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 sentrumsplan med planid S-plan gjeldende fra 9.3.2017

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning, noe steinbelegg på nordøst og nordvest side av boligen samt terrasse på bakkeplan på sørvest side av boligen.. Innkjørsel har gruset standard.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 461 900	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest på omlegging av kloakk	26.06.1999		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	03.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	07.10.2025	Tilsyn utført 21.5.25	Gjennomgått	1	Nei
Regulering	09.03.2017		Gjennomgått	28	Nei
Eiendoms kart	03.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.02.1937	Tegninger er fra forskjellige årstall De eldste fra 1937	Gjennomgått	6	Nei
NVE	25.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	03.10.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brannforebyggende enhet	03.10.2025	Det er ikke utført tilsyn på anlegget	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NM1042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Christer Bentsen Grandahl

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fridheimveien 4

1778 Halden

3101-66/620/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

sprekke i flis i 1.etg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: comfort

Beskrivelse av arbeidet: satt inn dusjkabinett så det ikke kom dusjvann på gulvet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2020

Firmanavn: kolås

Beskrivelse av arbeidet: satt inn
vannmåler

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, baderomsvifte 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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Finnes ikke

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

vert feil ut til stikk ved garasje. den er ikke lenger strøm på

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: fjernet strømmen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: elisenberg

Beskrivelse av arbeidet: bytte ut alle sikringer til vippesikkring

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?

♦ Ja



leier ut hele boligen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

ja det er godkjent tomannsbolig

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

♦ Ja

tok en måling i 2015 som var innenfor kravene

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?

♦ Ja

råte på bord forran garasjen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Nabolagsprofil

Fridheimveien 4 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Busterud 3 min
Linje 34, 300, 305, 630, 632, 633 0.2 km

Halden stasjon 15 min
Linje RE20 1.2 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 8 min
252 elever, 15 klasser 0.7 km

Låby skole (1-7 kl.) 20 min
254 elever, 13 klasser 1.5 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 21 min
389 elever, 18 klasser 1.6 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
338 elever, 15 klasser 0.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min
396 elever, 16 klasser 1.5 km

Halden vgs - avd. Porsnes 12 min
1200 elever, 61 klasser 1.1 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 7 min

Recharge Tista Senter 11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

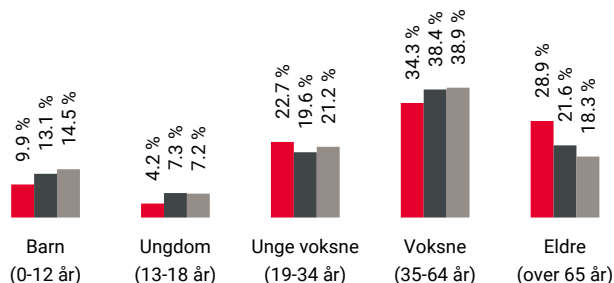
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banken/Rød	2 479	1 676
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 5 min
74 barn 0.4 km

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 5 min
74 barn 0.4 km

Alfheim barnehage (0-5 år) 15 min
35 barn 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 5 min
PostNord 0.4 km

Meny Halden 12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



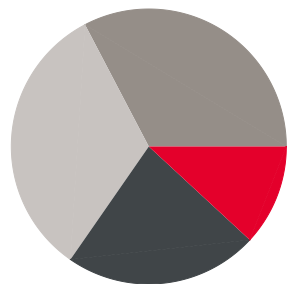
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

Os skole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Rødsberg ungdomsskole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
SKY Fitness Halden	9 min
Timeout Energy Club	10 min

Boligmasse



- 12% enebolig
- 23% rekkehus
- 33% blokk
- 33% annet

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

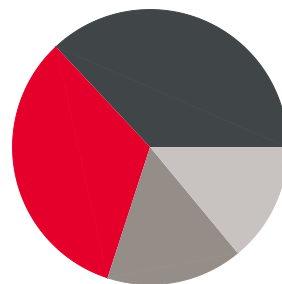
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	12 min
Apotek 1 Svanen Halden	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 65%

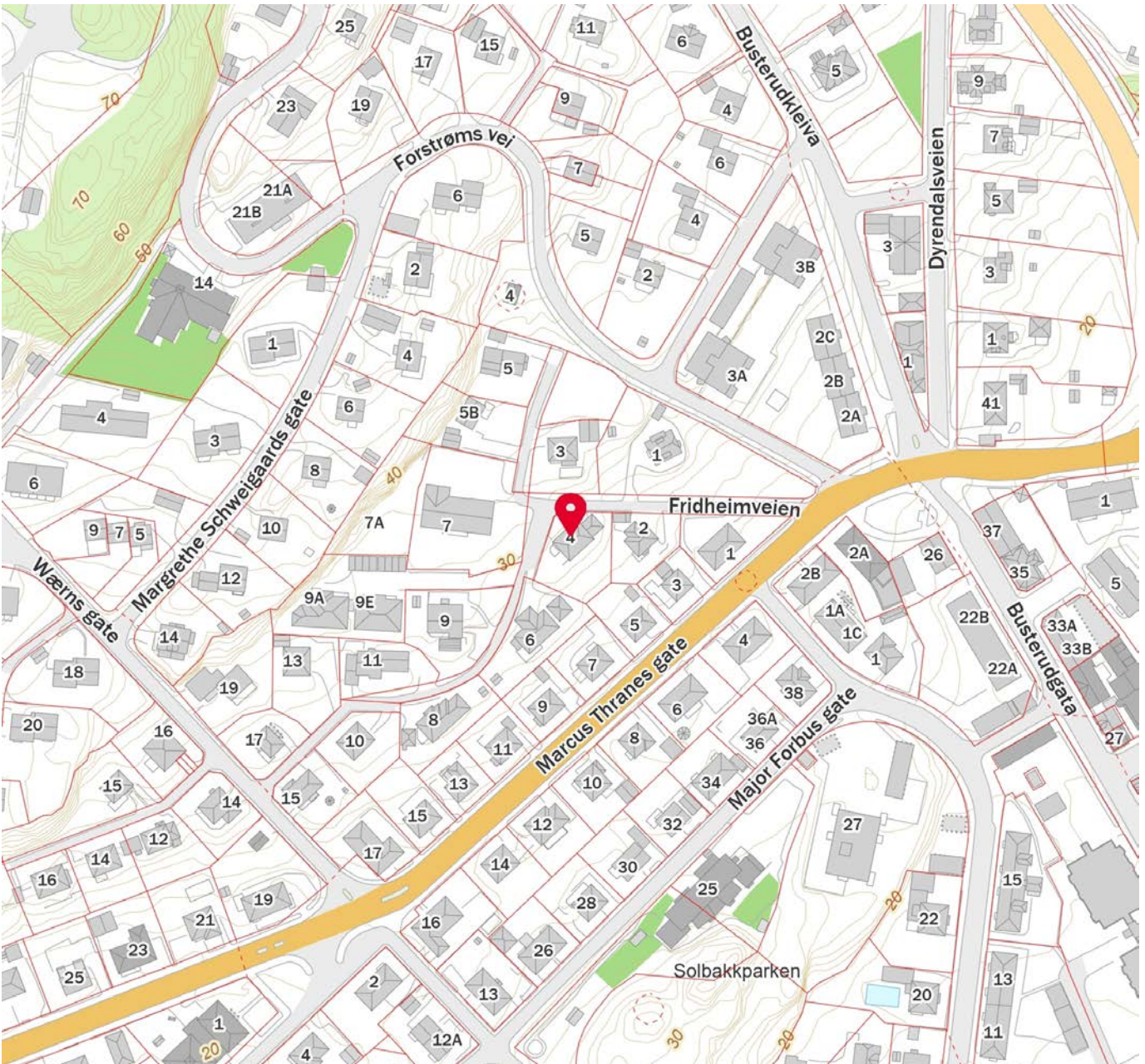
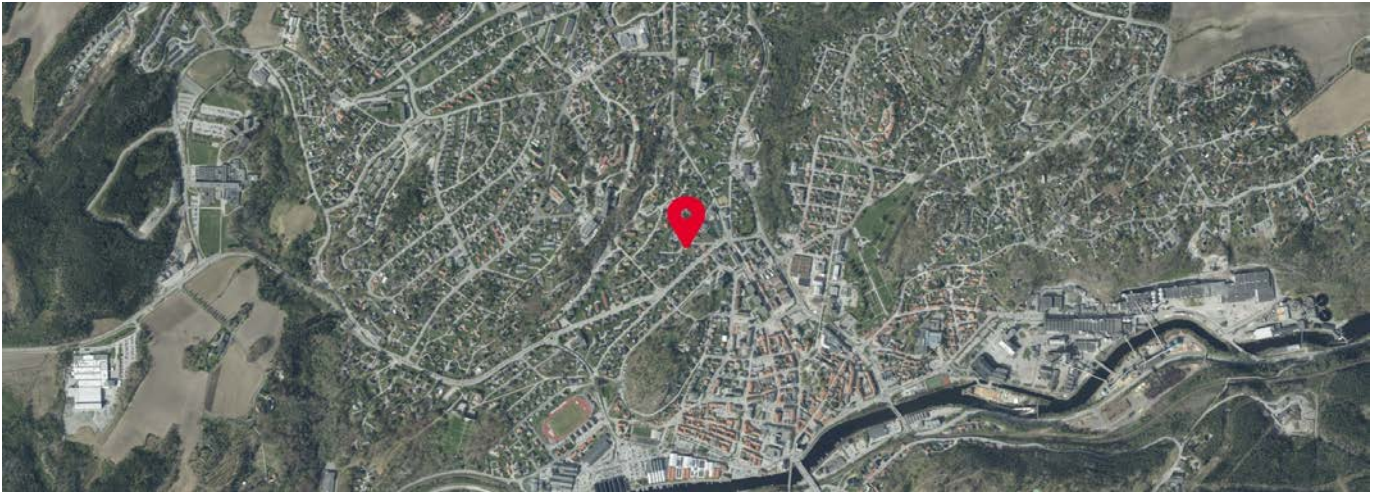
- Banken/Rød
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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 2025

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 7. oktober 2025 13:44
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: VS: Fridheimveien 4 (1101250157) (gjelder saksnummer 5491047)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: !
Anleggsadresse: Fridheimveien 4, 1778 HALDEN
Målernummer: 7359992906059027

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 21.mai 2025
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

07. oktober 2025 kl. 13:26 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Bilde av målenr vedlagt.

Med vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

(+47) 69 21 19 50
(+47) 975 92 988 | www.aktiv.no |

Aktiv Halden AS
Storgata 10
1771 HALDEN





Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
03.10.2025

Piper og ildsteder.

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fridheimveien 4, 1778 HALDEN								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER:

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



Halden kommune
Tjenestegren kommunalteknikk

Saksbeh.: Øystein Gaulin
Tlf.: 69 17 47 21
Mobiltdf.:
Telefaks: 69 18 14 75
E-post:

Deres ref:

Vår ref:
99/01578-8

Arkivkode:
66/620

Dato:
26.07.99

Ferdigattest

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

Ansvarlig søker (navn,adresse)

F. Jørgensen A/S
Nils Ankers gate 4
1776 Halden

Tiltakshaver (navn,adresse)

Einar Isaksen
Fridheimveien 4
1778 Halden

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen/adresse:

Fridheimveien 4

Gnr:

66

Bnr:

620

Fnr:

Seksjonsnr:

Spesifikasjon

Tiltakets art:

Omlegging av avløp til separatsystem – utkobling av septiktank

Vedtatt fattet av:

Regulerings- og byggesaksavdelingen

Vedtatt dato

26.07.1999

Saksnr.

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jf. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl. § 93).

Underskrift

Sted

Dato

Stempel/underskrift

Halden, den

26. juli 1999

Ø. Gaulin
Øystein Gaulin
Avdelingsingeniør

Kopi sendt andre foretak som har hatt ansvarsrett

Fuglevik & Sønner A/S, Sommero Gård, 1793 Tistedal

Funksjon

UTF,KUT 112.2 – Graving og
igjenfylling

Funksjon

Funksjon

Kopi sendt: Renseanlegget
Avgiftskontoret v/ Berit Svanberg


Postadresse:

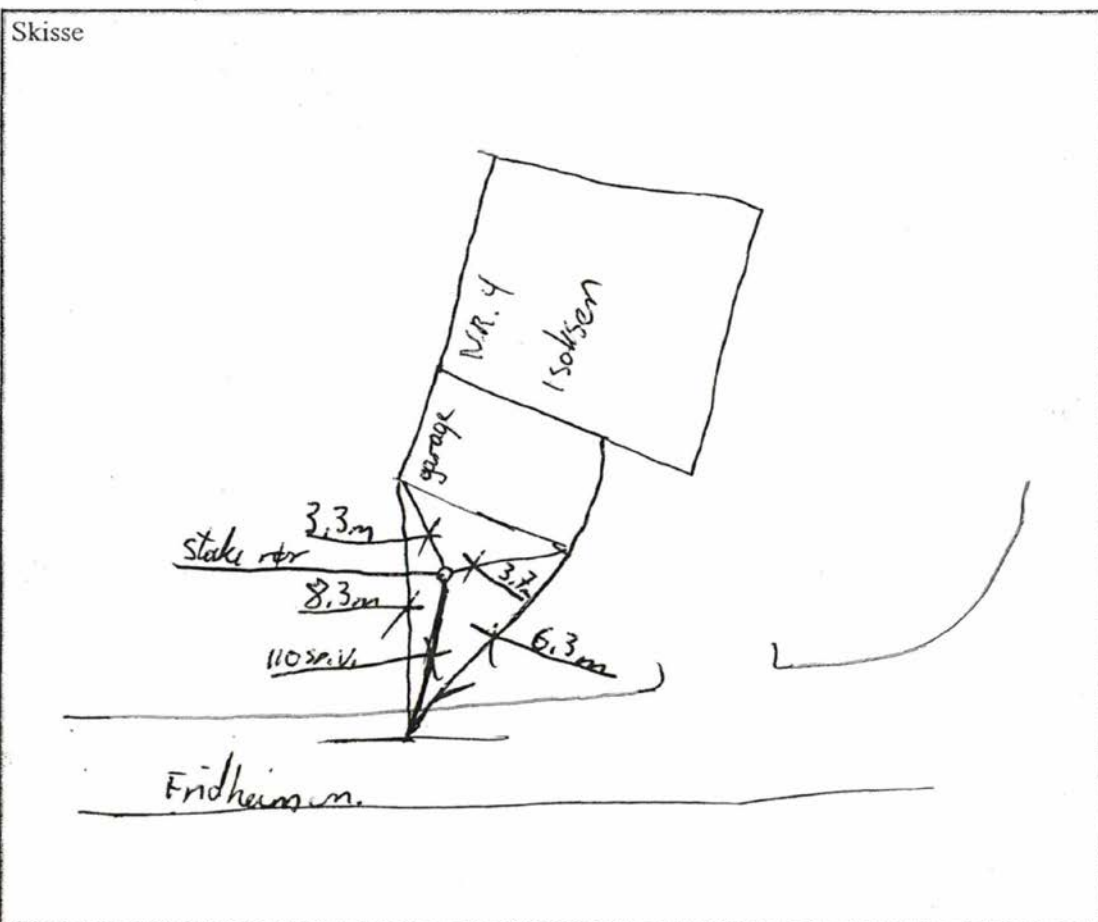
Telefon:
Telefaks:
E-post: postmottak@halden.kommune.no

Bankgiro:
Postgiro:
Organisasjonsnr.: 959 159 092

FERDIGMELDING FOR VA-ANLEGG		Kommunens stempel	
Eiendommens adresse: Fredheimveien 4	Gnr: 66	Bnr: 620	Fnr:
Tiltakshavers navn: Einar Isaksen	Adresse: Fredheimveien 4		
Ansvarlig rørlegger: F. Jørgensen A/S	Adresse: Nils Ansgate 4		

Tiltak på eiendommen:
er utført i henhold til tillatelsen og arbeidet meldes herved ferdig.

Halden,  19 99
 F. JØRGENSEN
 Rør, Kølledor og Næringsbureau
 Signatur ansvarlig rørlegger





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fridheimveien 4, 1778 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	20 132,96 kr
Eiendomsskatt	4 478,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	8 770,44 kr
Vann	15 653,19 kr
Sum	49 523,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1461900 prom	3.00	1/1	0 %	4 386,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	2 Beh.	2280.31	1/1	0 %	4 560,63 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	2 stk	2104.91	1/1	0 %	4 209,82 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
A kto vann innev. år	15%	173 m3	26.84	1/1	0 %	4 643,49 kr
A kto avløp innev. år	15%	173 m3	43.72	1/1	0 %	7 564,08 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	2 stk	2898.00	1/1	0 %	5 796,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr fastledd avløp	15%	2 stk	2254.00	1/1	0 %	4 508,00 kr
					Sum	36 988,02 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fridheimveien 4, 1778 HALDEN								

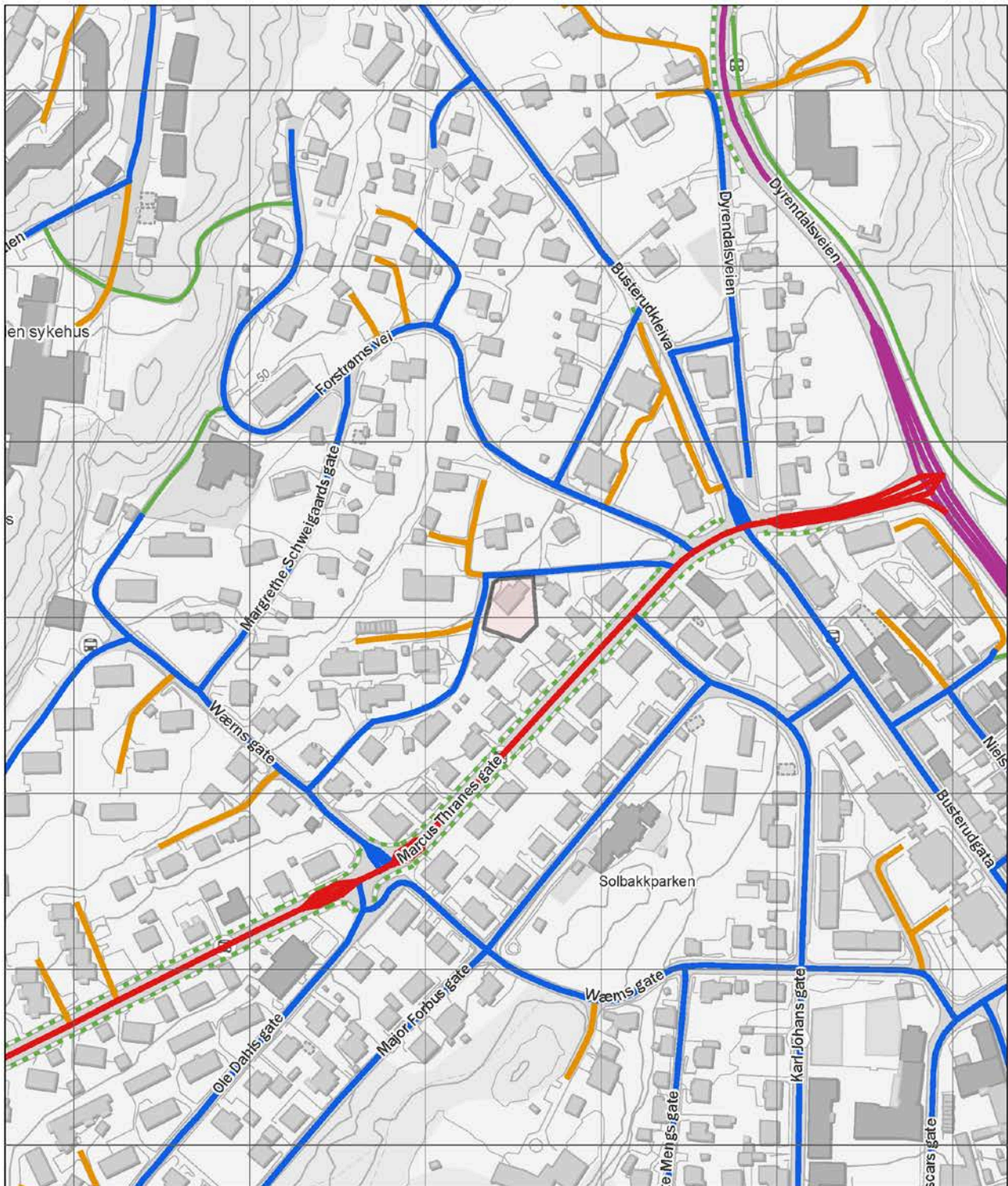
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8ZR10013277529	849	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	173

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fridheimveien 4, 1778 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	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 844 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 840 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-519
Navn	Stangelokka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/311/Bestemmelser.pdf



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/620
Adresse: Fridheimveien 4
Utskriftsdato: 03.10.2025
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 2006

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Vedtekter for Stangeløkka.

1. Blokkbebyggelse.

1. På parsellene 13, 17, 19, 23, 24, 26, 27, 28 skal oppføres blokker i mur eller armert betong.
2. Samtlige blokker innredes for vanlig boligbebyggelse. Plasering og størrelse er vist på planen.
3. På parsell 24 kan der i blokkens underetasje innredes en butikk.
4. På parsell 66 skal oppføres en forretningsgård. Plasering og størrelse er vist på planen.
5. Parsell 30 er avsatt til herredshus for Berg kommune.
6. Etasjeantallet er angitt på planen. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapping fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i m. 1 : 500. Blokkene på parsellene 13-28 skal ha ens takform og takvinkel.
7. Garasjer plasseres som vist på planen.
8. Parsell 18 er fellesområde for beboerne av parsellene 13, 14, 15, 16, 17, tilsvarende er 21 fellesområde for 19, 20, 22, 23 og 25. For 24, 26, 27 og 28. På disse fellesområder kan oppføres lekestue (uværsskur) for barn, og eventuelle hobbyrom.
9. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.
10. Det oppsettes fellesantenne for hver bygningsblokk.
11. Det skal anordnes søppelnedkast i hver blokk, godkjent av bygningsrådet. Utvendige søppelkasser tillates ikke.
12. Blokkene skal gis samstemt material- og fargebehandling, som skal godkjennes av bygningsrådet.
13. Særskilt takplan (med oppriss) må innsendes til bygningsrådet med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
14. Gjerde tillates ikke oppsatt mellom blokkparsellene. Mot offentlig vei kan anbringes lave hegn av levende vekster.
15. Planering og beplantningsplan for blokkparsellene (med fellesområde) i minst m. 1 : 200 skal foreligge sammen med bygningstegningene og godkjennes av bygningsrådet.

B. Villabebyggelse.

16. Våningshusene oppføres i tre, betong eller mur.
17. Planen angitt bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomte- og eiendomsgrenser. Likeledes er angitt etasjeantall.
Bygningens form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.
18. Størrelsen av hvert enkelt hus i villa- og rekkebebyggelsen kan være opptil 11 % av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m².
19. Garasjer skal være ildfaste, i størrelse ikke over 25 m².
20. Tørkeplassens plassering og eventuelle innhegning ved pergola eller lign. skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder plassering av utvendige søppelkasser.
21. På fellesarealet innregulert i en villagruppe kan oppføres lekestue eller lign. for barn.
22. Mot regulert vei oppsettes gjerde med en høyde ikke over 1,00 m. utført etter godkjenning av bygningsrådet. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerde skal stå, etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, eventuelt sette forstøtningsmur hvor dette er påkrevet. For porter gjelder samme høydebestemmelser som for gjerder. Selve utførelsen kan imidlertid her varieres, men skal godkjennes av bygningsrådet.
23. Fargen på hus, garasjer etc. og gjerde med port skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Generelt.

24. Innenfor de på planen viste parkarealer (bortsett fra de i punkt 8 og punkt 21 nevnte fellesarealer) kan anlegges barnehager eller lign. etter nærmere forslag.
25. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet fabrikk, industrielle anlegg bakerier, hønserier, forlystelses- eller bevertningslokaler o.l. Anlegg, virksomheter eller foretagender som etter bygningsrådets skjønn vil medføre ulemper for de omboende er også forbudt. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av bygningsrådet etter innhentede uttalelser fra skjønnhetsråd, brannstyre og helseråd.
26. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
27. Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekter punkt 2-10 og 16-22 innenfor bygningslovens ramme. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 66, Bruksnr 620	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	105 Refne - Banken
Veiadresse:	Fridheimveien 4, gatenr 2440	Valgkrets:	1 Halden
	1778 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best, grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fridheimveien	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	844,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	310389	Grandahl Christer Bentsen	1/1	Bosatt i Norge
		Fridheimveien 4, 1778 Halden		

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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/620	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/620	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	3101/66/620	845,0
	Matrikkelført:				

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fridheimveien 4	H0101	Bolig					
Fridheimveien 4	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			2
Bygningsnr:	145045975			Antall etasjer:			2

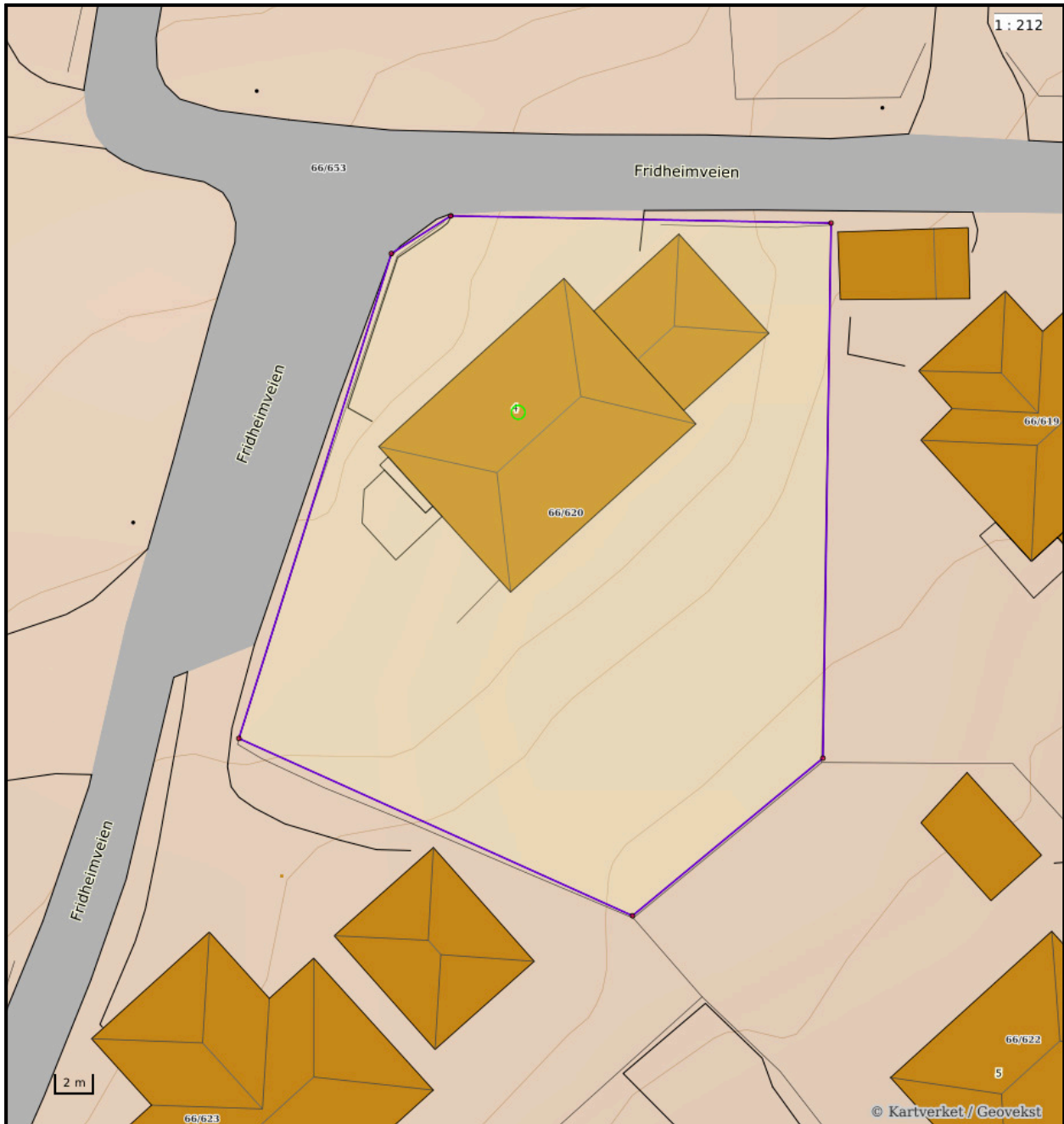
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

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

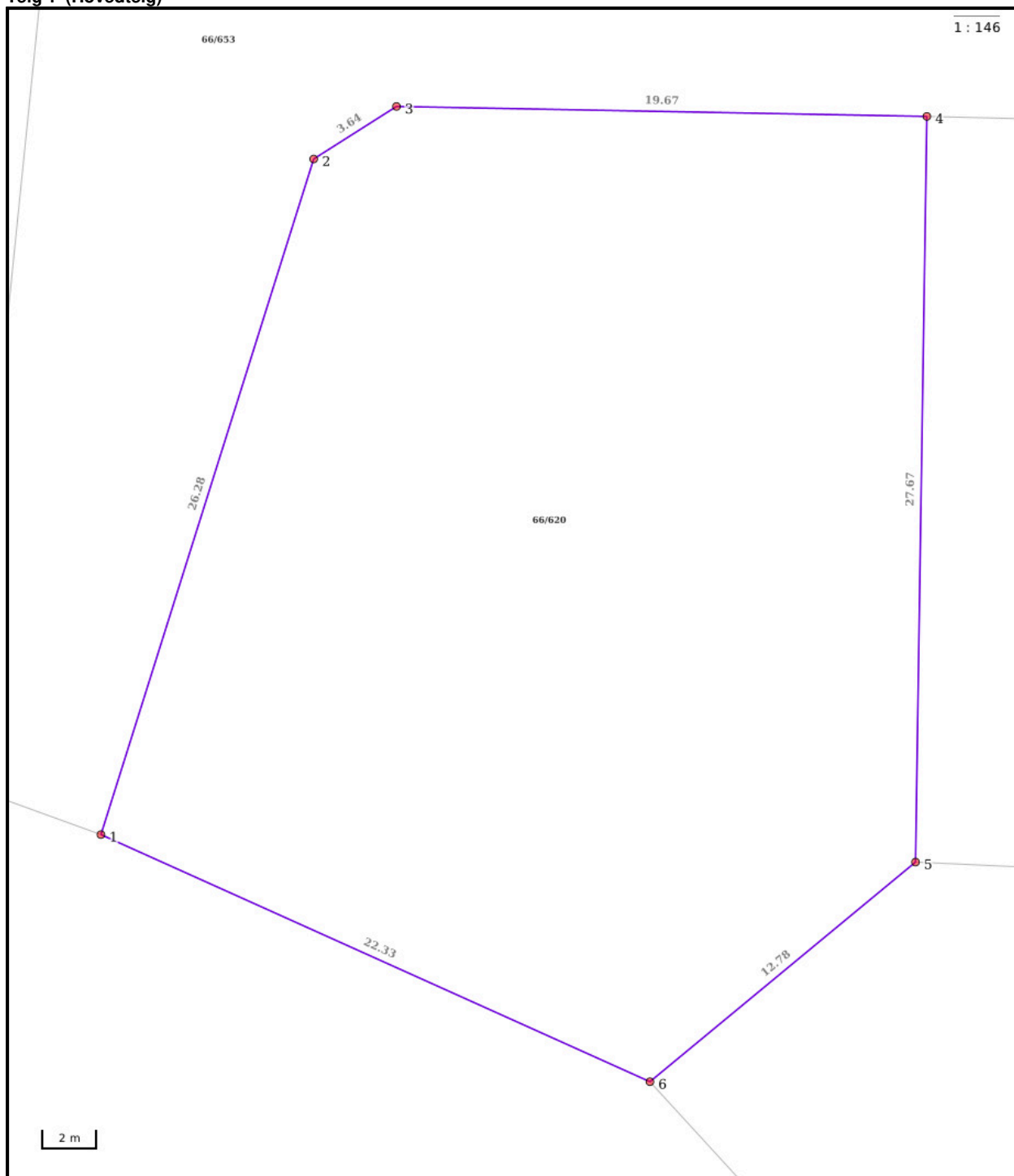
Hjelpelinjer

- - 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:** 844,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 693,91	636 233,12	26,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 719,58	636 238,73	3,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 721,80	636 241,61	19,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 723,20	636 261,23	27,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 695,61	636 263,29	12,78m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 686,61	636 254,22	22,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

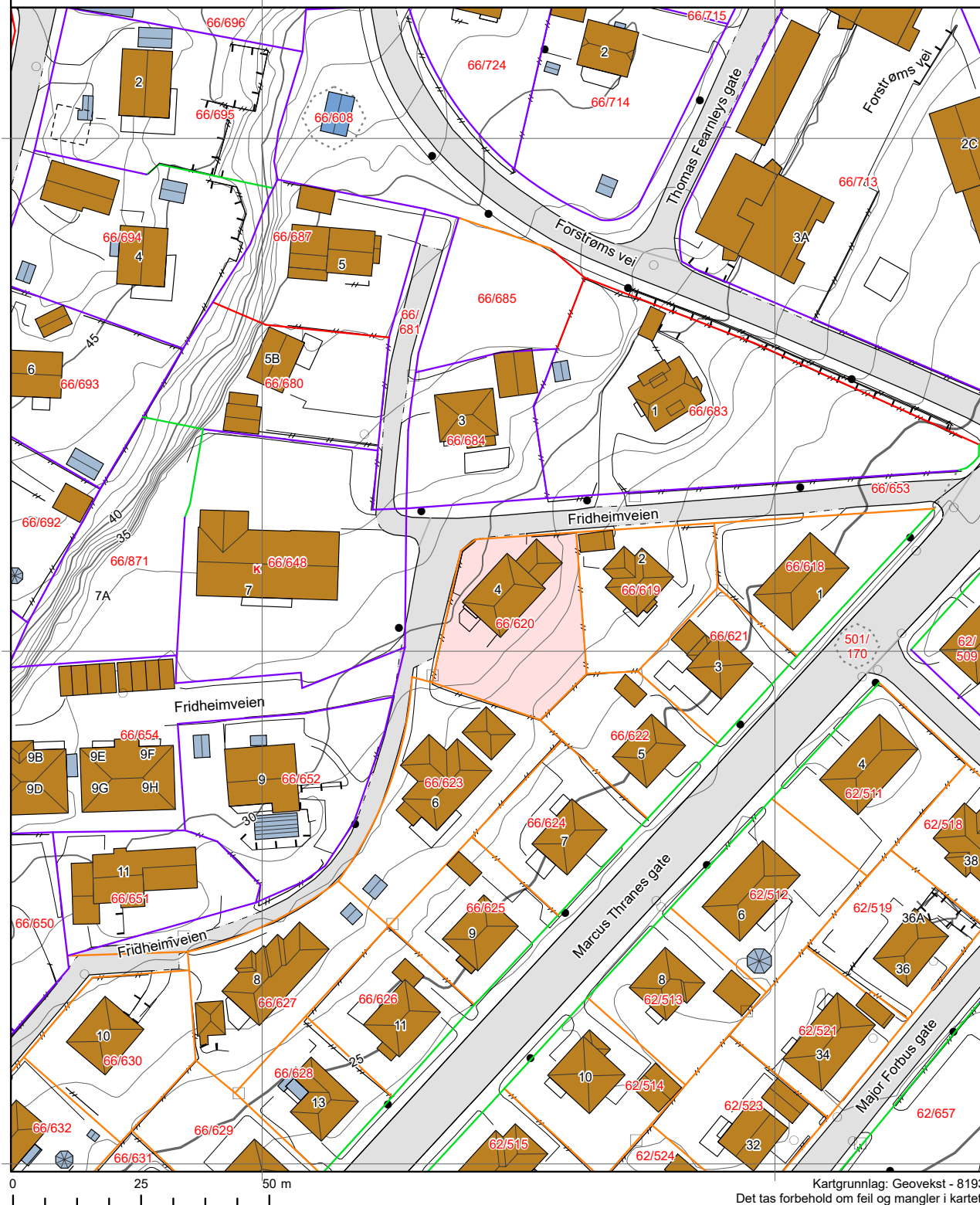
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/66/620/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |














Dato: 3.10.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-66/620, Fridheimveien 4, 1778 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	22.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

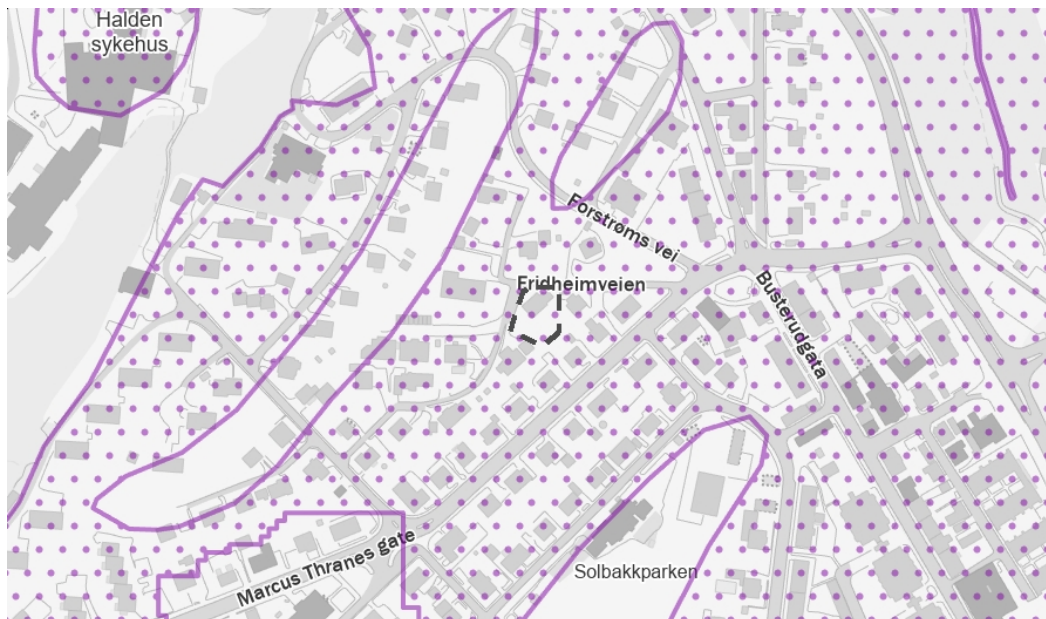
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.49 km
Flomfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.25 km
Forurenset grunn	22.09.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	93.5 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.44 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.

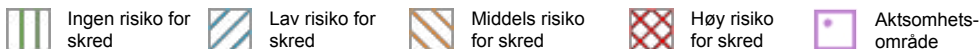
Kvikkleire

Sist sjekket: 22.09.2025

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



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) 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.

Aktsomhetskartet 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: 22.09.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

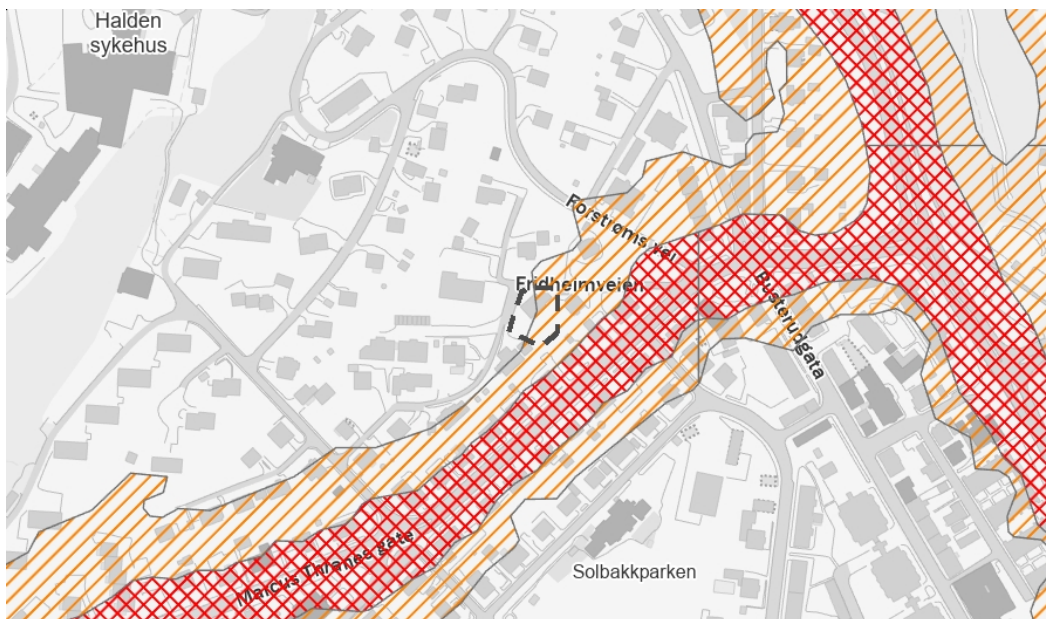
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 26.05.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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.



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: Fridheimveien 4
1778 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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