

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Selger: Knut Johan Sahlberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 251/358 kvm
Tomtstr.: 36909 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 348
Gnr. 69, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1101260046

Vakkert småbruk på Grimsrødhøgda! 37 mål eiet tomt. Trippel garasje

Velkommen til en sjelden eiendom med enestående beliggenhet på attraktive Grimsrødhøgda i Halden. Her får du en romslig og innholdsrik enebolig kombinert med hele 37 mål tomt – perfekt for deg som ønsker god plass, privatliv og naturskjønne omgivelser. Eiendommen inkluderer en stor trippel garasje med god plass til biler, lagring eller hobbyvirksomhet – ideelt for både bilentusiaster og deg som trenger ekstra plass.

Den romslige tomten gir unike muligheter – enten du ønsker å utvikle eiendommen videre, dyrke egen hage, drive småskala aktivitet etc



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Energiattest	79
Nabolagsprofil	84
Andre vedlegg	87
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 kvm

BRA - e: 107 kvm

BRA totalt: 358 kvm

TBA: 33 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 kvm Boder og kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 110 kvm Bad/vaskerom, toalettrom, vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, soverom

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Soverom 1, soverom 2, bod, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 107 kvm Garasje, bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I første etasje er det takhøyder fra 2,46-2,61 meter.

Loftsetasjen har takhøyder opp til 2,26 meter og med skråtak.

I kjelleren er det takhøyder fra 1,9-2,06 meter. Del med fjellgrunn er ikke måle verdig.

Arealer inkluderer sjakter, trapper og plassbygde skap.

Terrasse og skiferplattning er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

36909 kvm

Tomtebeskrivelse

Småbruk på Grimsrødhøgda - med mulighet for dyrking. Eiendommen var i sin tid en betydelig leverandør av frukt. I senere tid har jordsbruksarealet vært drevet med dyrking av korn. Her er det store muligheter for deg som vil dyrke i større skala, samt aktiviteter av mange slag og mye mer! I tillegg til dyrket mark er det opparbeidet hage rundt huset med plen, busker og trær. Stor grusbeltet gårds plass med en flott trippelgarasje på 107kvm. Eiendommen har godt med sol og ligger i slak sydhelling. Totalt areal for begge bnr er 36 909. Tilleggstomt bnr 56 har areal på 34 985 kvm. Areal for boligeiendommen er, bnr 348 er 1924kvm.

Tilleggstomten bnr 56 (LNF) har de siste 10 år vært utleid for kr 0 til jordbruksformål for deler av tomten. Avtalen gikk ut 1/1-2026, men det er gjort en muntlig avtale for 2026. Evt ny avtale må gjøres med leietager av kjøper.

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

I følge vedlagte områdeanalyse ligger eiendommen i et område definert med rød støysone med støy fra veg.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og naturskjønn beliggenhet på Grimsrødhøgda i Halden, et rolig og etablert område preget av spredt bebyggelse, landlige omgivelser og gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til Halden sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter, kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. Området gir en fin balanse mellom det landlige og det sentrumsnære – ideelt for deg som ønsker fred og ro i hverdagen uten å gi avkall på bekvemmeligheter.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Skogsområder, stier og variert terreng opp igjennom til Venås og Høiåsmarka gir gode forhold for både gåturer, sykling og friluftsliv. Dette er et område som passer godt for barnefamilier, naturelskere og alle som setter pris på gode utearealer.

Skole og barnehage finnes innenfor rimelig gang- og sykkel avstand, og det er kort vei til flere barnehager.

Adkomst

Direkte fra Grimsrødhøgda.

Bebyggelsen

Hovedsakelig boligbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindings verk i tilbygg. Fasade/kledning har stående bordkledning. Taktekingen er av betongtakstein.

Valmet tak med kina-vipp, med plassbygde takstoler fra byggeår. Undertak av rupanel.

Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer i trerammer med isolerglass.

Det er noen blyglassvinduer i entréen. I kjelleren er det vinduer med to-lags glass fra byggeår. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en skiferplattning ved inngangsdøren. Terrasse i treverk med glassrekkverk.

Bygningen har betonggrunnmur. Delvis kledd i granitt utvendig.

GARASJE

Garasjen er oppført med støpt plate og ringmur av leca. Uisolert reisverk av tre, kledd med trepanel. Valmet tak med kina-vipp. Undertak av rupanel, teknet med betongtakstein. Det er montert leddet treporter.

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 TG3:

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er mose og værslitasje på takstein.

Takoppløftet har for lav takvinkel til at det kan benyttes takstein.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun montert stigtrinn til den ene pipen.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er råte i bunnstokk, gesimskasser og kledning. Bunnstokken har liten avstand til gulv.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er noe fuktmerker på takbjelker og gradrenner. Noe synlig svartsopp.

Det er uisolerte rørgjennomføringer som går igjennom loft og opp over tak.
Det er ingen synlig lufting i gesimskasser utvendig.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer må bregnes byttet.
Elde vinduer har sprekker i karmen og glass lister.

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er noen løse fuger og sprekker i skifer.
Flass og sprekker i treverk på terrasse.

Overflater

Det er noen sprekkdannelse og slitasjemerker på overflater.
Parketten er noe solbleket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom Under Terreng

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Noe sprekkdannelse på gulv.
Saltutslag på vegger og gulv.
Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegger og gulv på befaringdagen.
Noe spor etter borebiler i trebjelker.
Det er synlig fukt og avrenning på fjellgrunn.
Tilbygget er bygget av eldre bjelker og stubbloft av eldre kledningsbord.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

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

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er misfarging og utflytning i silikonfuge.

Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette vil føre til at varm damp trenger inn i benkeplaten og forårsaker svelling.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er svelling i nedkant av servantskapet og noe treg avrenning i vask.

Noe knirk registrert i gulv.

Kondensering og fuktmerker rundt toalettør.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekranen har høy alder og en skru-mekanisme.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

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

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Rekvirent informerer om at det kan bli vannansamlinger i hagen mot nabohus. Det har vært noe fukt i kjeller. Dette har blitt bedre etter at naboen har gjort utbedringer rundt overvann.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3

Vinduer - kjeller

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

1. Etasje - Bad - Generell

Det er våtromsplater på vegg og malt belegg på gulv.

Toalett, servant og dusjnise.

Ventil i himling og tilluft ved dør.

Sluk i plast. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Topp membran ved dør er 20 mm over sluk. Det er ikke oppbrett på terskel.

Svelling i skuff under vask og lekkasje i vannlås.

Det er ingen membran ved rørgjennomføringer. Utette rørgjennomføringer i våtsoner.

Toalettet er skrudd igjennom belegget som er tettesjiktet på gulvet.

Det er ikke benyttet originale skruer på klemring i sluk.

Vinduet ligger i en våtsone og er ikke fuktsikret.

Synlige sprekker i vegger. Noe skader på karm og dør.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Montert dusjkabinett. Kun koblet til uttak i veggen. Ingen bygningsmessige endringer.

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?

Ja

Firmanavn: Piotr Szybiak, 2025

Beskrivelse: Vannlekkasje rundt ene pipen. Dette er tettet og utbedret.

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

Ja

Firmanavn: Asbjørn Svensby, Andre Sahlberg, 1975-2024

Beskrivelse: Tilbygg mot nord utført av Asbjørn Svensby. Taket mot syd løftet og 2. etasje innredet rundt 1975-80. Yttervegger kledd om i flere omganger, siste ved soverom kjøkken i 2024. Sørveggen kledd om ca. år 2000. Endel vinduer byttet opp gjennom årene.

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?

Ja

Firmanavn: Andre Sahlberg, 2000

Beskrivelse: Tidligere feil på vinduer er utbedret. Ikke kjent med feil nå.

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

Ja

Firmanavn: Jan Andersen og Sønn, Murermester Haugen, Familien Sahlberg, 1990

Beskrivelse: Garasjen bygget delvis av familien Sahlberg og ved hjelp av faglærte. Støping av grunnmur og gulv utført av Murermester Haugen. Reisverk og takkonstruksjon utført av Jan Andersen og Sønn. Veranda rekkverk byttet til glass av Riis Bilglass ca. 5 år siden.

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

Ja

Beskrivelse: Ingen kjente feil på drenering direkte, men grunnmurspapp burde sjekkes og eventuelt isoleres utvendig. Vann kommer inn i sprekker i fjellet i kjellerrom.

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

Ja

Firmanavn: Aauensen, 2024

Beskrivelse: Vann på gulv mot vestveggen for 2 år siden grunnet naboens defekte hovedvannkran. Reparert.

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

Ja

Firmanavn: F. Jørgensen, 2019

Beskrivelse: Vaskerom bygget om til bad ca. 2019. Arbeid utført av F. Jørgensen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,

ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Riis Elektro, 2024

Beskrivelse: Varmepumpe varmet dårlig. Service utført.

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

Ja

Firmanavn: Murermester Haugen, 2000

Beskrivelse: Vedovn i hovedetasjen byttet til Kleberstensovn ca. år 2000. Vedovn satt inn i kjelleretasje for 40+ år siden.

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

Ja

Firmanavn: Riis Installasjon, 1988-2025

Beskrivelse: Endel arbeid utført av selger med fagbrev gruppe L mellom 1988-1995. Arbeid på el-anlegg i kjeller og garasje, sikringsskap bygget om til automater. Senere arbeid utført av Riis Installasjon/Elektro.

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

Ja

Beskrivelse: Planer om utbygging av område på nordsiden av eiendommen. Foreslått utbygging ikke godkjent.

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

Ja

Beskrivelse: Hovedhuset oppført i 1937, påbygd ca. år 1975-80. Ny garasje oppført ca. år 1990.

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

Ja

Beskrivelse: Loftet/2. etasje innredet med 2 soverom ca. år 1975-80.

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

Ja

Beskrivelse: Området er regulert som LNF-område. Jordet er utleid til en bonde som dyrker korn.

Innhold

1.etg. hall, wc, bad/wc/vaskerom, trappegang, kjøkken, 1 soverom med eget dusj/wc, stue og spisestue med utgang til stor terrasse mot syd.

2.etg. har 2 soverom, stort lagerrom, kott og alkover.

Kjeller: 2 store lagerrom/tidligere fruktkjeller, samt planterom/verkstedrom. Utvendig trappefri adkomst fra hage og inn i kjeller.

Garasjeanlegg: Stor trippelgarasje med 3 stk leddporter i front. God takhøyde gir mulighet for større kjøretøy.

Standard

Boligen fremstår som meget velholdt og med fortløpende oppgraderinger gjennom årene. Dels eldre standard med eikeparkett og vinylbelegg samt laminat på gulv. Panel og tapet på vegger. Et eldre bad i tilknytning til soverom i 1.etg. Dette badet har dusj og wc, våtromsbelegg og baderomsplater. Nyere hovedbad med våtromsbelegg og baderomsplater, vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Peis i begge stuer, samt en god varmpumpe. Nyere pent kjøkken i klassisk hvitmalt og profilert stil med vitrineskap med belysning. Boligen fremstår som solid og godt holdt, men også med oppgraderingsbehov om man skal ha dagens standard.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges med inventar, løsøre og hvitevarer slik som på visning, unntatt gressklipper. Denne kan kjøpes om ønskelig.

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

Stor garasje med 3 porter, samt romslig gårds plass.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er installert varmepumpe og klebersteinsovn og en åpen peis i stue. Det er varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 890 (Omkostninger totalt)

155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 655 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 658 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 609 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 6 190 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 915 529 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 662 114 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv 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 69, bruksnummer 348 i Halden kommune. Gårdsnummer 69, bruksnummer 56 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/69/348:

06.07.1992 - Dokumentnr: 3280 - Jordskifte

Sak nr. 12/1989 sluttet 30.01.1992.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2012 - Dokumentnr: 758629 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:69 Bnr:224

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1961 - Dokumentnr: 2261 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1967 - Dokumentnr: 86 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:69 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1977 - Dokumentnr: 4752 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:69 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1989 - Dokumentnr: 14 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forkjøpsrett til to tomter for hver
familiegren m.m..
Gjelder denne registerenheten med flere
Avtalen er sendt Statens kartverk for sletting. (forbehold om at den slettes, evt følger
den eiendommen videre. Avtalen er utløpt på tid.)

28.03.2001 - Dokumentnr: 1386 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver HALDEN KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.2006 - Dokumentnr: 343785 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:69 Bnr:356
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1993 - Dokumentnr: 5298 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for omlegging av utvendig avløpsanlegg for bolig; ny felles stikkledning for to boliger, utkobling av eksisterende avløpsanlegg samt ny tilknytning til offentlig avløpsledning datert 27.08.2013.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det finnes ikke plantegning av kjelleren.

- Bod på loft fremkommer ikke på plantegning. Det er tegnet inn en bod på det ene soverommet. Dette arealet er inkludert i soverommet.

- I første etasje er det tegnet inne tre soverom. Det ene er inkludert i arealet til entré.

Det andre er slått sammen med stuen.

- Det er for lite dagslys på soverom i loftsetasjen.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, tilbygg fra 1976 eller garasje 1989.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for tilbygget. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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 kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål LNFR.

Reguleringsplan G389 Grimsrødhøgda, FV 921; gang og sykkel vei går over liten del av tomten mot nord.

Detaljregulering for deler av Grimsrød tomtefelt er under arbeid. Byggefeltet vil komme på motsattside av veien. Se vedlagte kart.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11939,-. Utleggene omfatter fot, sikringspant, kommunale avgifter, foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

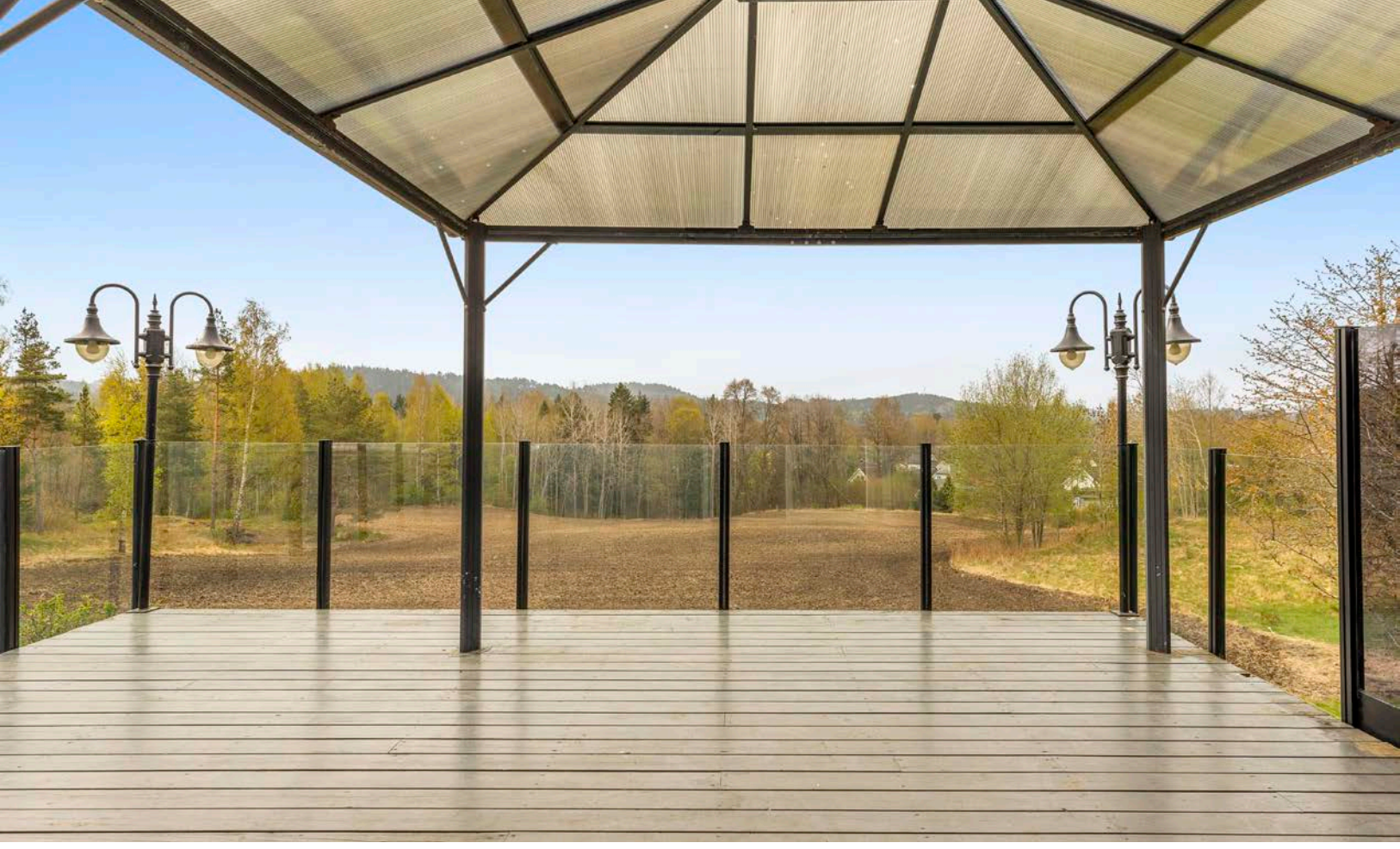
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

19.05.2026





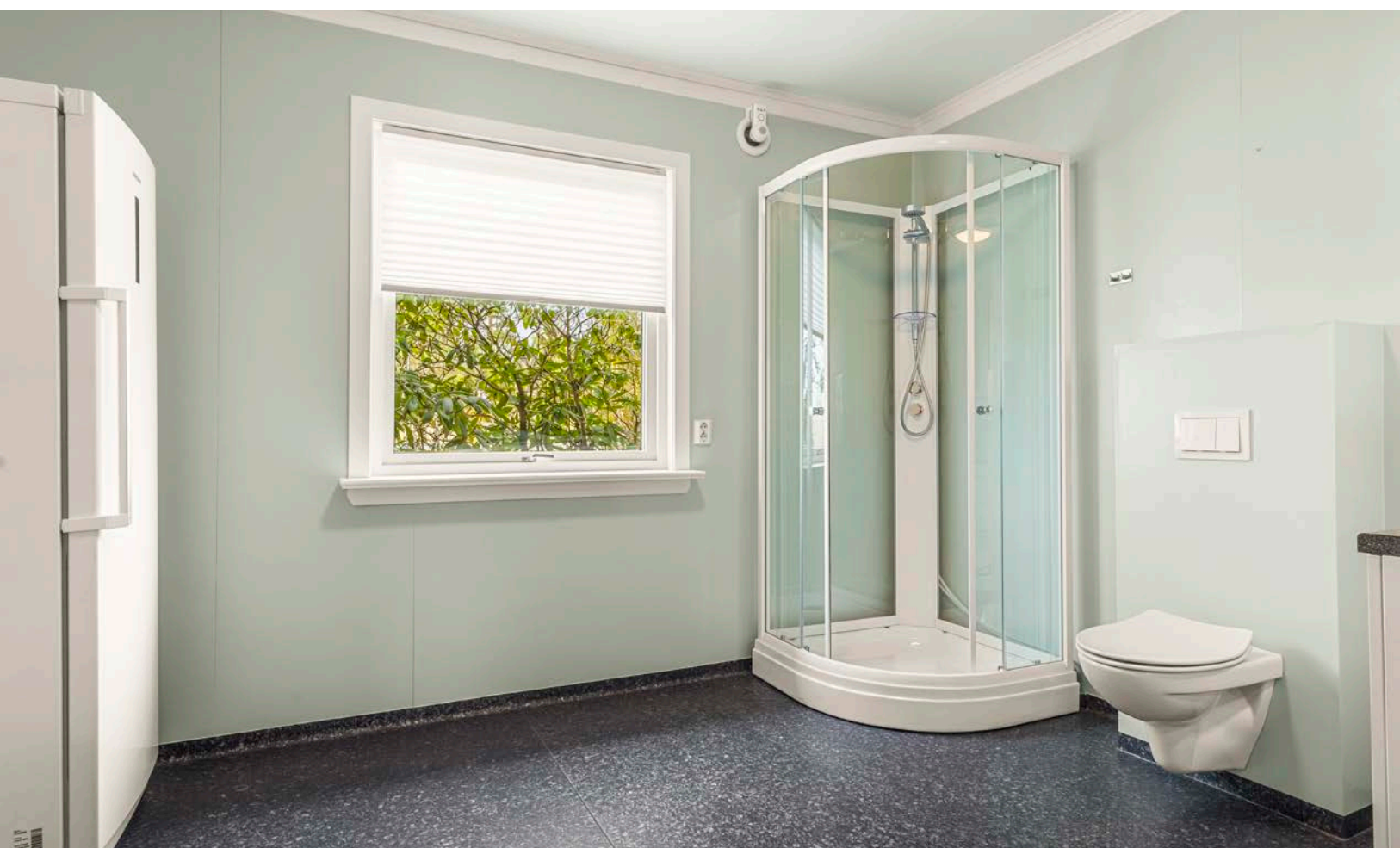
Digitalt møblert stue





Digitalt møblert kjøkken



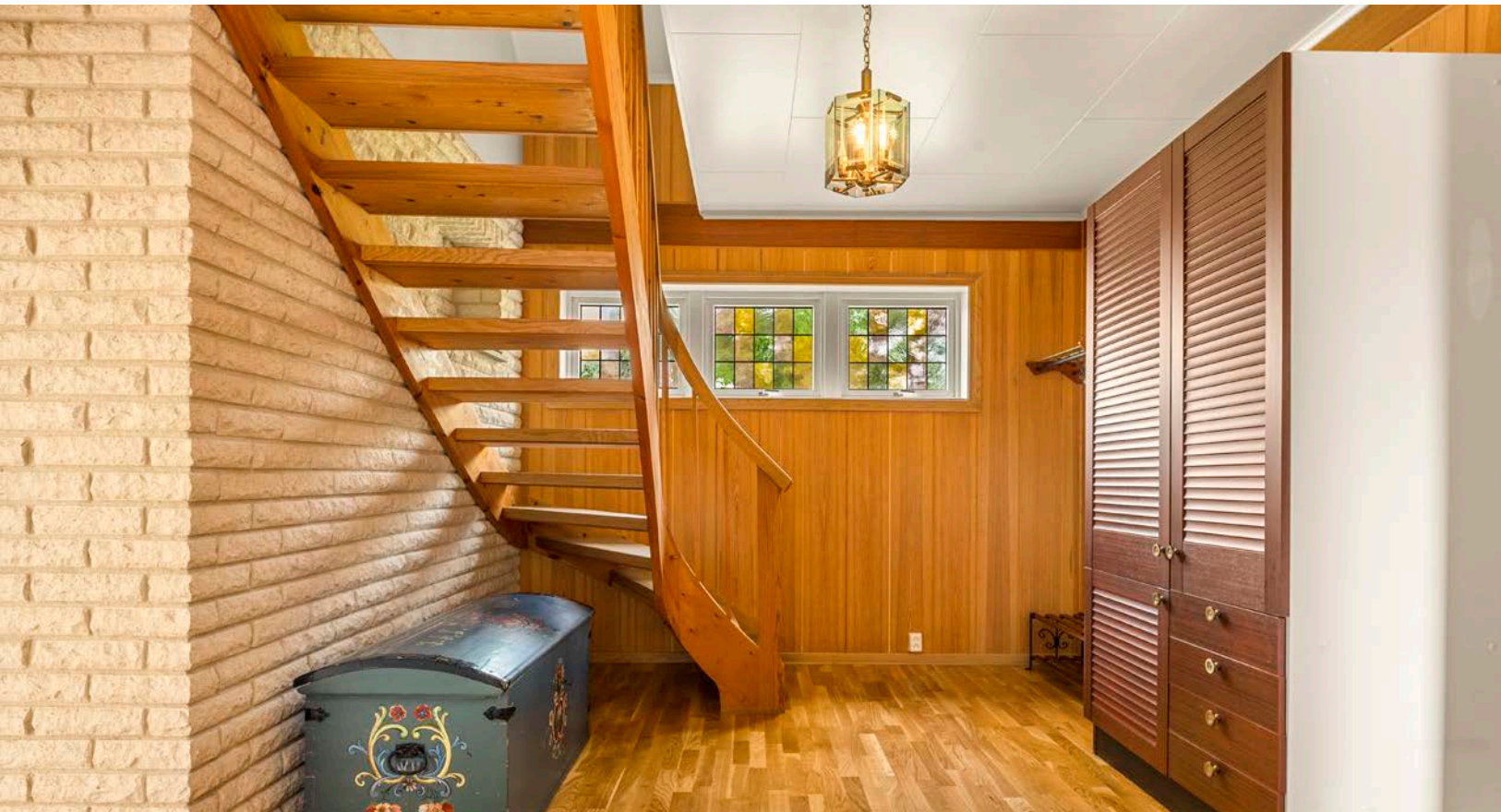






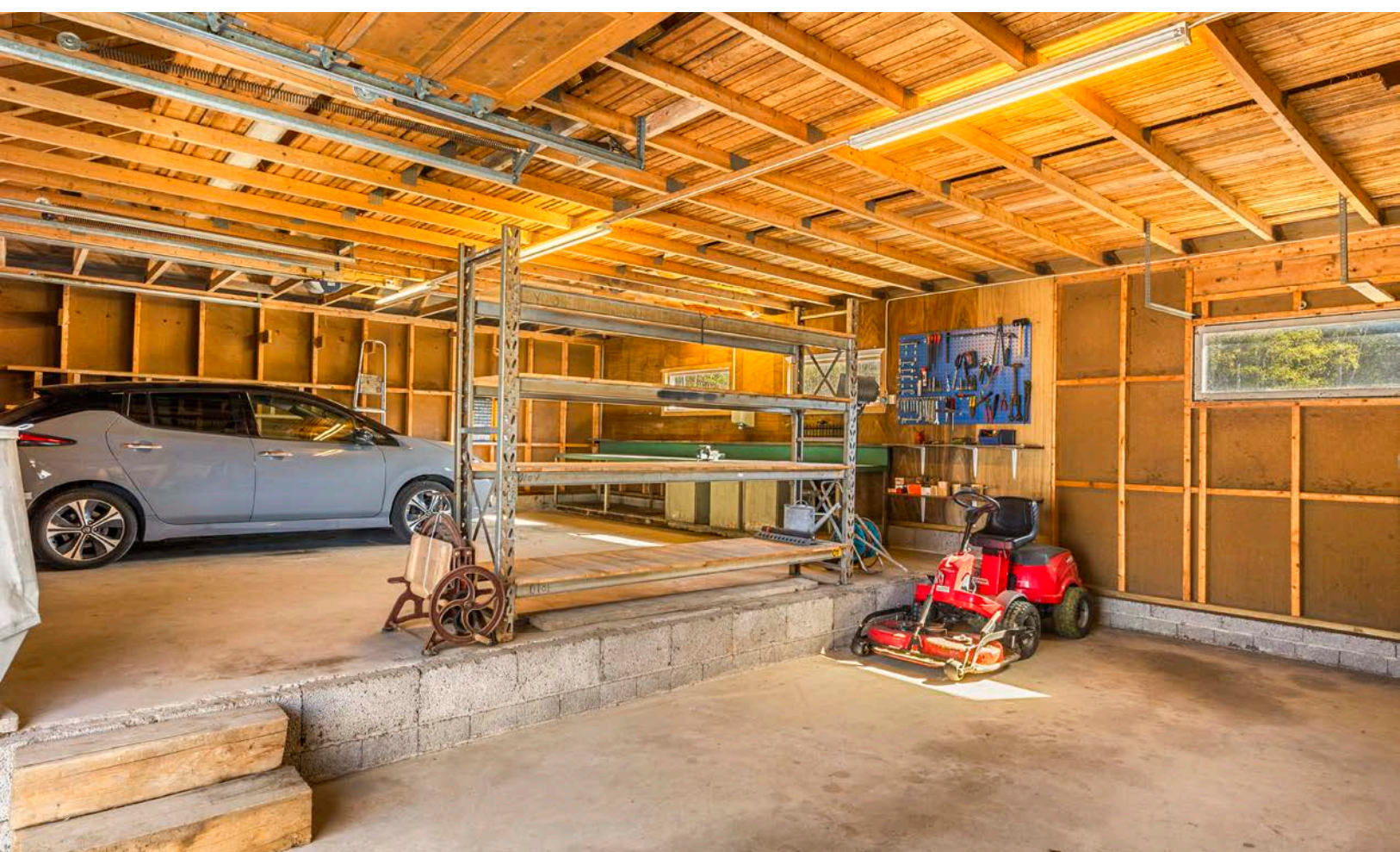
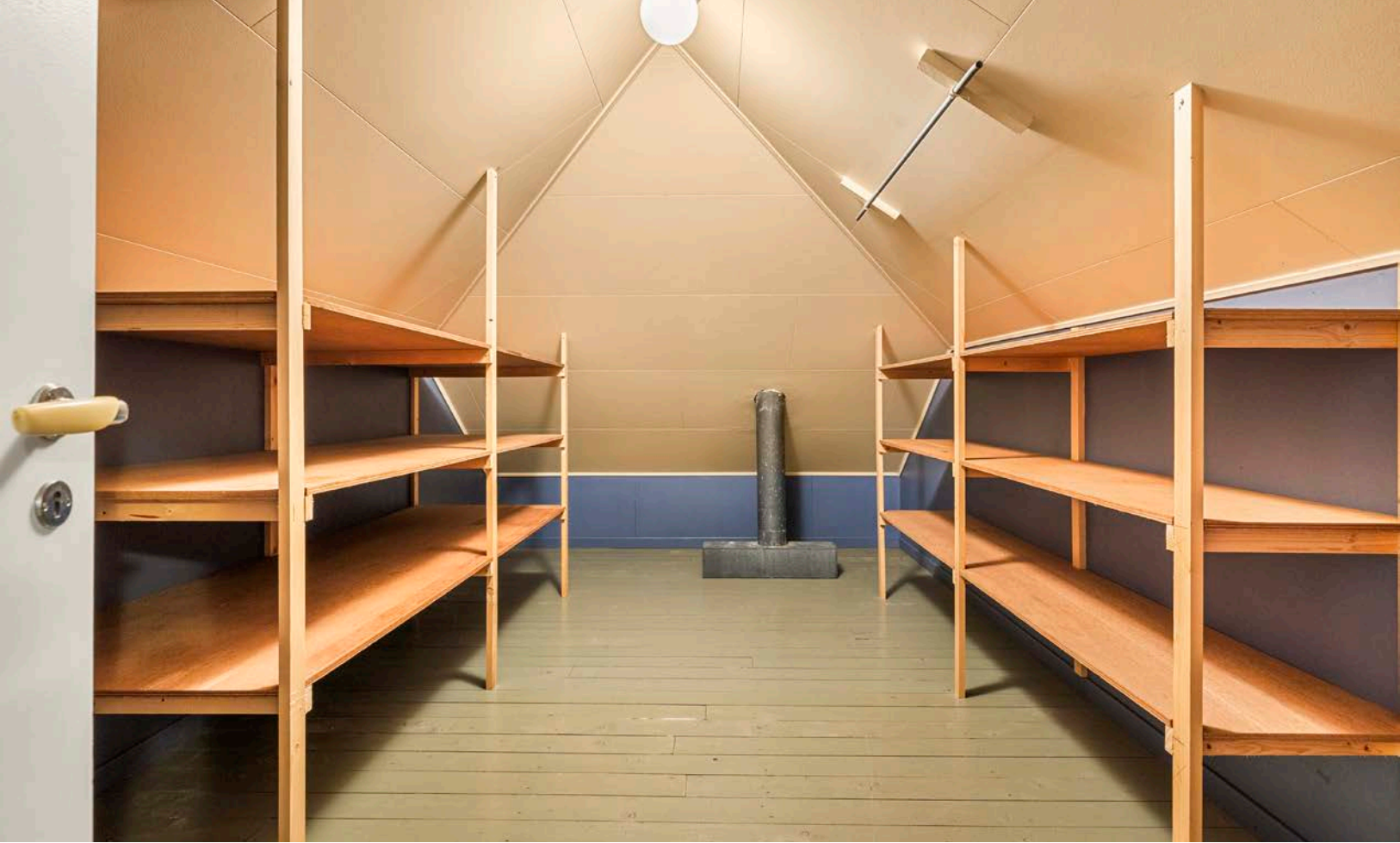


Digitalt møbert soverom



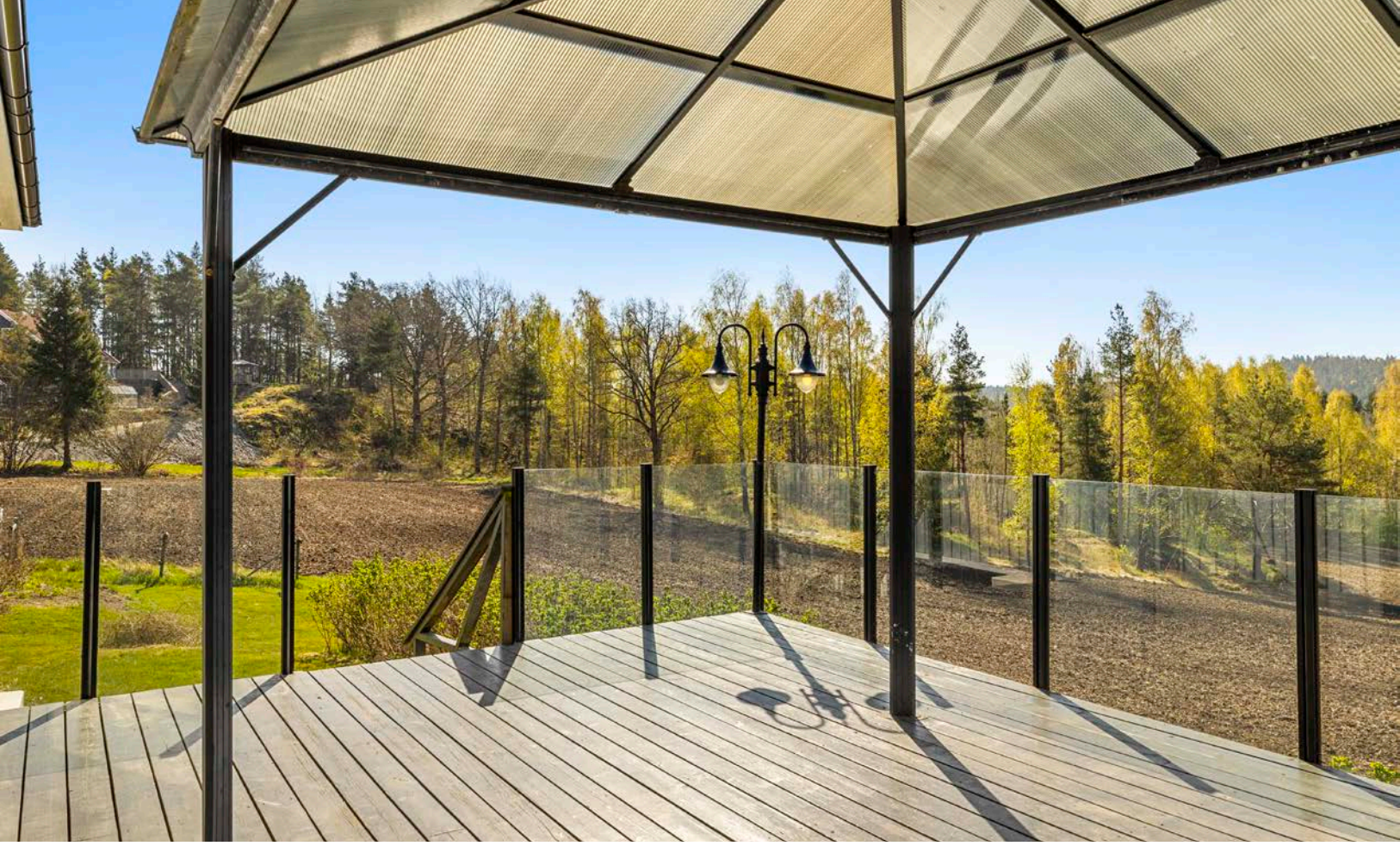










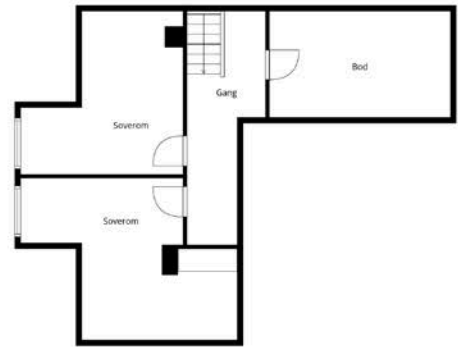




1. Etasje



Kjeller



2. Etasje

FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 69,69, bnr. 348,56, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1561

Eiendomsverdi ref nr: SD6890

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'. The signature is fluid and cursive.

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Medlem av



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1938 med senere tilbygg og flere moderniseringer. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt for alderen, men flere bygningsdeler har passert forventet brukstid og det må påregnes oppgraderinger. Tak, kledning, vinduer, drenering og tekniske installasjoner viser alderstypiske slitasjetegn. Det er registrert fuktutfordringer i kjeller og enkelte konstruksjoner, samt avvik på ventilasjon og våtrom som bør følges opp.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet kjøkken (2015), bad/vaskerom (2019), varmepumpe, vedovn og terrasse. Likevel må det forventes videre vedlikehold og tiltak på sikt for å sikre god funksjon og levetid.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takstein er malt i senere tid.
Undertak av rupanel. Synlig i bod på loftet.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindings verk i tilbygg.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Valmet tak med kina-vipp, med plassbygde takstoler fra byggeår.

Vinduer i trerammer med isolerglass. Varierende alder noen byttet i senertid.
Det er noen blyglassvinduer i entréen.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en skiferplating ved inngangsdøren.
Terrasse i treverk med glassrekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har mursteinspipe. Pipen er trolig forlenget med leca i forbindelse med tilbygg.
Feieluker i kjeller.
Pipen er bunnbeslått over tak.
Det er montert en åpen peis og en klebersteinsovn i stuen.

Kjeller av støpt betong. Stubbloft i trebjelkelag.
Det er delvis isolert mot første etasje.
I tilbygget er det synlig fjell på grunn.

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet/vaskerom i hht TEK17 Noe dokumentasjon lagt i Boligmappa.no.
Veggene har malte våtromsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg og på terskel.
Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Drenering fra innebygget sistene går til gulv.
Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye skap og laminert benkeplate.
Det er glassplate montert på vegg som sprutsikring.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og koketopp. Plass til kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har respatex-plater på vegg og belegg på gulv.
Det er montert toalett og servant.
Ventil i himling og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil i kjeller.

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

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjeller. Tanken er fra 80-tallet.
Sikringsskap med eldre automatsikringer og en hovedsikring på 63 amp.
Noen sikringer er av nyere dato.
Skapet er plassert i kjellernedgangen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ingen synlig drenering rundt boligen.
Bygningen har betonggrunnmur. Delvis kledd i granitt utvendig.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Bunnledninger under kjellergulv er trolig fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 950 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det finnes ikke plantegning av kjelleren.

Bod på loft fremkommer ikke på plantegning. Det er tegnet inn en bod på det ene soverommet. Dette arealet er inkludert i soverommet.

I første etasje er det tegnet inne tre soverom. Det ene er inkludert i arealet til entré. Det andre er slått sammen med stuen.

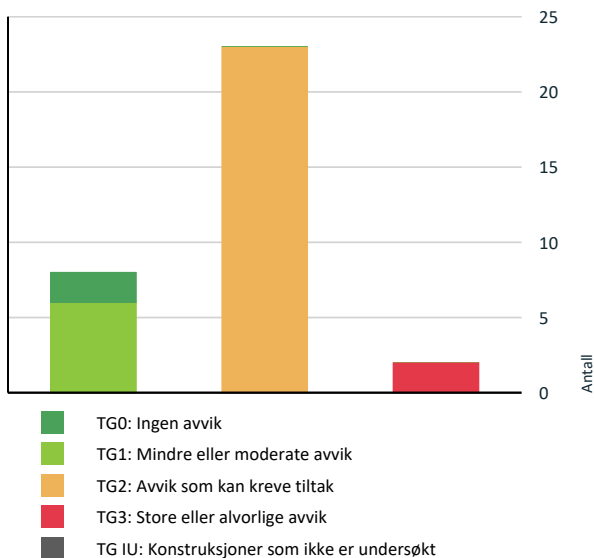
Det er for lite dagslys på soverom i loftsetasjen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

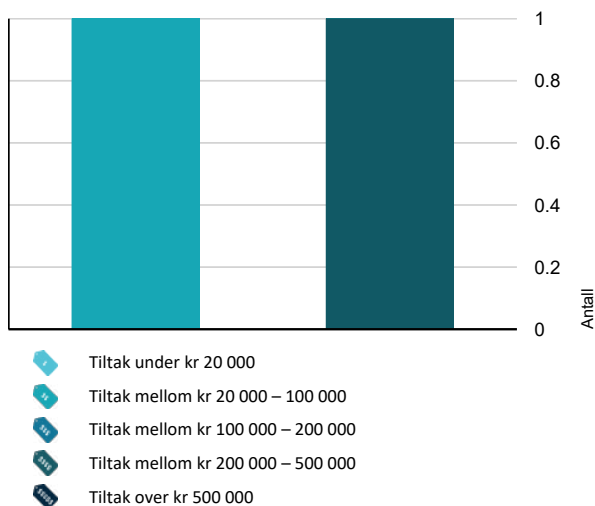
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer - kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn
dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
I følge eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygg på bolig
2015	Modernisering	Oppgradert kjøkken (Riis elektro og Stål og sønn)
2019	Modernisering	Oppgradert bad/vaskerom (F. Jørgensen, Gjømo bygg og Nordsjø design)
2010	Modernisering	Montert varmepumpe
2000	Modernisering	Montert ny vedovn
1985	Modernisering	Lagt ny takteking
2012	Modernisering	Koblet ut septiktank og koblet på offentlig VA
1990	Modernisering	Oppgradert el-anlegg
2022	Modernisering	Utbedret terrasse
2026	Modernisering	Koblet opp dusjkabinett
2025	Modernisering	Utbedret lekkasje pipe (Piotr Szybiak)

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Takstein er malt i senere tid.

Undertak av rupanel. Synlig i bod på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er mose og værslitasje på takstein.

Takoppløftet har for lav takvinkel til at det kan benyttes takstein.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens

Taktekking av betongtakstein og undertak av rupanel har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre takteking har økt risiko for lekkasjer, spesielt ved kraftig nedbør, snøbelastning og isdannelse. Mosevekst og værslitasje kan føre til at vann blir liggende lenger på overflaten, noe som øker fuktbelastningen og kan redusere levetiden ytterligere.

Takoppløftet har for lav takvinkel til at takstein er egnet som tekking. For lav vinkel gjør at vann og snø ikke renner av som forutsatt, og dette kan føre til oppfukning av både takstein og underliggende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer og skader på undertaket.

Undertaket av rupanel er fra 1938 og har betydelig alder. Eldre undertak kan ha redusert bæreevne, svakere motstand mot fukt og større risiko for råte, spesielt dersom taktekkingen ikke fungerer optimalt.

Siden taket kun er vurdert fra bakkenivå, kan skjulte skader ikke utelukkes. En nærmere inspeksjon kan avdekke forhold som ikke er synlige fra bakken.

Tiltak

Tidspunkt for utskiftning av både takteking og undertak nærmer seg, og dette bør planlegges.

Overvåk tilstanden jevnlig. Selv om det ikke er registrert lekkasjer, kan skader oppstå plutselig på eldre tak.

Takoppløftet bør få en tekking som er egnet for lav takvinkel (f.eks. papp, folie eller annen godkjent løsning).

Mose bør fjernes for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden frem til utskifting.

En nærmere inspeksjon av taket anbefales, utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Ved utskifting av takteking bør undertaket skiftes samtidig for å sikre en helhetlig og varig løsning.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er kun montert stigtrinn til den ene pipen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens

Renner, nedløp og beslag er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre beslag og renner kan få punktlekkasjer, deformasjoner og redusert kapasitet ved kraftig nedbør. Dette kan føre til at vann ledes feil og gir økt fuktbelastning på fasade, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Det mangler snøfangere på deler av taket, men dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere kan likevel medføre risiko for snøras fra taket, spesielt ved store snømengder.

Det er kun montert stigtrinn til én pipe. Dette gir mangelfull adkomst for feier og kan medføre at feiing og tilsyn ikke kan utføres i henhold til forskriftskrav. Manglende adkomst kan også innebære en sikkerhetsrisiko ved arbeid på taket.

Siden anlegget kun er vurdert fra bakkenivå, kan skjulte skader ikke utelukkes.

Tiltak

Renner, nedløp og beslag har høy alder og bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Punktlekkasjer kan forekomme og anlegget bør overvåkes jevnlig.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens standard, men tiltak kan vurderes for å redusere risiko for snøras.

Det bør etableres fullgod adkomst for feier ved å montere nødvendige stigetrinn og eventuelt plattform.

Ved utskifting av takteking bør beslagløsninger rundt oppkanter, gjennomføringer og skorstein oppgraderes for å sikre god tetthet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindings verk i tilbygg.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er råte i bunnstokk, gesimskasser og kledning. Bunnstokken har liten avstand til gulv.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen, samt råte i bunnstokk og gesimskasser. Manglende eller liten lufting i nedre kant av kledningen gjør at fukt ikke får tilstrekkelig mulighet til å tørke ut. Dette skaper forhold som fremmer råtesopp og muggvekst.

Bunnstokken har liten avstand til terreng/gulv, noe som øker fuktbelastningen og risikoen for ytterligere råteskader. Dersom forholdene ikke utbedres, kan råten utvikle seg videre inn i veggkonstruksjonen og påvirke både bæreevne og levetid for tømmerkonstruksjon og bindingsverk.

Skader i gesimskasser kan føre til at vann trenger inn i overgangen mellom vegg og tak, noe som kan gi skjulte fuktskader over tid. Uten tiltak vil skadene normalt utvikle seg og bli mer omfattende og kostbare å reparere.

Tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lokal utbedring må utføres på bunnstokk, gesimskasser og øvrige skadede områder.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur.

Avstanden mellom bunnstokk og terreng bør økes dersom mulig, for å redusere fuktbelastning.

Overvåk tilstanden jevnlig. Råteskader kan utvikle seg raskt dersom fuktforholdene ikke forbedres.

Tiltak bør utføres av fagperson med erfaring i tømmerkonstruksjoner for å sikre korrekt reparasjon og bevaring av konstruksjonens funksjon.



Kledning tak oppløft



Kledning og bunnstokk med råte



Kledning og bunnstokk med råte



Kledning over vinduer, sprekker

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Valmet tak med kina-vipp, med plassbygde takstoler fra byggeår. Takkonstruksjonen er kun tilgjengelig for inspeksjon i bod på loft med noe begrenset tilgang.

1-2 cm lufting i skråtak synlig på kontrollerte steder i kott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe fuktmerker på takbjelker og gradrenner. Noe synlig svartopp.

Det er uisolerte rørgjennomføringer som går igjennom loft og opp over tak.

Det er ingen synlig lufting i gesimskasser utvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens

Det er registrert begrenset og mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Lufting i gesimskasser mangler, og luftespalten i skråtak er kun 1–2 cm på kontrollerte steder, noe som er mindre enn anbefalt. Dette gir dårlig uttørring av fukt og øker risikoen for kondens, muggvekst og råteskader.

Fuktmerker på takbjelker og gradrenner, samt synlig svartsopp, indikerer at fukt har vært til stede over tid. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette utvikle seg til råteskader i bjelker, undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Isolerte rørgjennomføringer som går gjennom kaldt loft kan føre til kondens på rørene, spesielt vinterstid. Dette kan gi drypp/lekkasje og økt fuktbelastning på loftet. Rørgjennomføring i undertak som ikke er tett kan gi fuktinntrengning ved slagregn eller snøsmelting.

Begrenset tilgang til loftet gjør at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres, både i gesimskasser og i skråtak, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming.

Lokal utbedring bør utføres på områder med fuktmerker og svartsopp.

Rørgjennomføringer som går gjennom kaldt loft må isoleres for å hindre kondens.

Rørgjennomføring i undertak må tettes for å hindre fuktinntrengning.

Dersom taktekking eller undertak skal skiftes (pga. alder eller skade), må man regne med at deler av takkonstruksjonen kan trenge forsterkning eller oppgradering.

Det anbefales å gjennomføre en mer detaljert inspeksjon av loftet dersom bedre adkomst kan etableres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i terammer med isolerglass. Varierende alder noen byttet i senertid.

Det er noen blyglassvinduer i entréen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer må bregnes byttet.

Elde vinduer har sprekker i karmen og glass lister.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Tilstandsrapport

Konsekvens

Det er registrert punkterte og sprukne glassruter, samt vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Dette indikerer slitasje i både beslag, karm og ramme. Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og kan føre til kondens mellom glasslagene.

Karmene har slitasje og sprekker i treverket, og enkelte glasslister er skadet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i karm og ramme, noe som over tid kan føre til råteskader. Eldre vinduer har generelt lavere isolasjonsevne og kortere restlevetid.

Blyglassvinduer er mer sårbare for bevegelser og temperaturendringer, og krever jevnlig vedlikehold for å unngå sprekkdannelse og deformasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og gi økt varmetap, trekk, fuktproblemer og behov for mer omfattende utskifting.

Tiltak

Det må foretas lokal utbedring av skadede karm, glasslister og beslag.

Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke bør justeres.

Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun glassene.

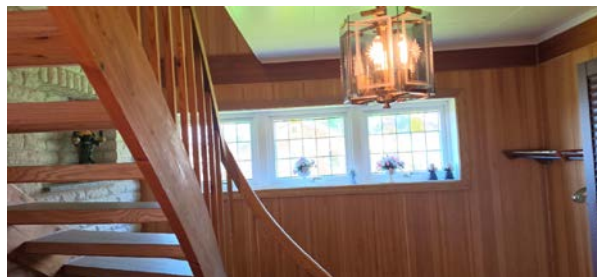
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte eldre vinduer må skiftes ut på sikt.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt på vinduer med synlige sprekker eller tegn til fukt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn i karm og ramme og føre til råteskader. Punkterte glass vil gi dårligere innelima og økt energiforbruk. Vinduer som ikke lar seg åpne/lukke kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved rømmingsbehov. Tidlig utbedring og utskifting av skadede vinduer reduserer risikoen for større skader og sikrer bedre funksjon og komfort.



Sprekker i karmen gamle vinduer.



Gamle blyglass vinduer.

! TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

I kjelleren er det vinduer med to-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Konsekvens

Kjellervinduene er av eldre type med enkeltlags glass og har svært lav isoleringsevne. Det er registrert fukt- og råteskader i vinduene, noe som indikerer at treverket har vært utsatt for langvarig fuktbelastning. Råteskader kan utvikle seg videre og svekke både karm, ramme og tilstøtende konstruksjoner.

Eldre vinduer gir betydelig varmetap, økt risiko for kondens og dårligere innelima. Råteskadede vinduer kan også miste funksjon, bli vanskelige å åpne/lukke og i verste fall miste bæreevne i karm/ramme.

På grunn av alder, skadeomfang og teknisk standard vurderes vinduene å ha svært begrenset restlevetid, og TG 3 er derfor riktig.

Tiltak

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Nye vinduer bør være av moderne standard med bedre isoleringsevne for å redusere varmetap og kondens.

Ved utskifting bør det samtidig kontrolleres om tilstøtende konstruksjoner (karmfeste, bunnsvill, innvendig panel) har fuktskader.

Midlertidig tetting kan vurderes dersom utskifting ikke kan gjennomføres umiddelbart, men dette er kun en kortvarig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjeller vindu, råte i karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Konsekvens

Det er registrert at enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke. Dette skyldes normalt slitasje i hengsler, karmbevegelser over tid eller små setninger i bygningen. Funksjonsavvik som dette kan føre til økt slitasje på beslag og karm, og i noen tilfeller redusert tetthet mellom dørbblad og karm.

Eldre dører har generelt lavere isoleringsevne og kan være mer utsatt for trekk og varmetap. Dersom dørene ikke justeres eller vedlikeholdes, kan avvikene utvikle seg og føre til at dørene mister funksjon eller blir skjeve over tid.

Tiltak

Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Det kan være behov for lokal utbedring av hengsler, karm eller beslag.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt dersom dørene blir vanskeligere å betjene over tid.

Det er ikke behov for større utbedringstiltak nå, men eldre dører kan på sikt måtte skiftes dersom funksjon eller tetthet forverres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en skiferplattning ved inngangsdøren.
Terrasse i treverk med glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse fuger og sprekker i skifer.
Flass og sprekker i treverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Det er registrert løse fuger og sprekker i skiferplattningen ved inngangspartiet. Slike skader kan føre til at vann trenger ned i underlaget, noe som over tid kan gi frostsprengning, løsere stein og økt nedbrytning av konstruksjonen.

På terrassen er det flass og sprekker i treverket. Dette er tegn på slitasje og manglende beskyttelse mot vær og fukt. Dersom treverket ikke vedlikeholdes, kan fukt trenge inn og føre til råteutvikling i terrassebord og eventuelt bjelkelag. Over tid kan dette redusere bæreevnen og forkorte levetiden til konstruksjonen.

Sprekker og åpninger i både skifer og treverk gir økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan føre til skader i underliggende konstruksjoner og behov for mer omfattende reparasjoner.

Tiltak

Fugene i skiferplattningen bør utbedres, og løse steiner festes på nytt.

Sprekker i skifer bør repareres for å hindre videre oppsprekking og fuktinntrengning.

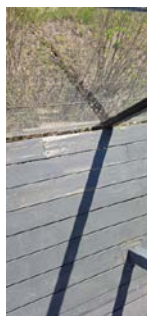
Terrassebord med flass og sprekker bør skrapes, behandles eller skiftes ut ved behov.

Det anbefales å overflatebehandle treverket for å sikre bedre beskyttelse mot vær og fukt.

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt etter vinterperioder hvor frost kan forverre skader.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekkdannelser og slitasjemerker på overflater. Parketten er noe solbleket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Det er registrert enkelte sprekkdannelser, slitasjemerker og solbleking på overflater som gulv, vegger og himling. Dette er forhold som normalt oppstår over tid og vurderes som kosmetiske. Slike avvik påvirker ikke funksjon eller konstruksjon, men kan gi et visuelt inntrykk av slitasje.

Solbleking av parkett skyldes naturlig UV-påvirkning og er vanlig i eldre gulv. Sprekkdannelser i overflater kan skyldes bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller normal aldring av materialer.

Det er ikke registrert forhold som tilsier risiko for skade på underliggende konstruksjoner.

Tiltak

Avvikene er hovedsakelig kosmetiske og det er ikke behov for umiddelbare utbedringer.

Overflater kan utbedres ved behov, eksempelvis sliping og behandling av parkett, maling eller utskifting av enkelte overflateplater.

Tiltak kan utføres som del av normalt vedlikehold etter ønske om estetisk forbedring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 15-25 mm målt i stue og kjøkken i første etasje, målt med laser over hele gulvet. 10 mm målt over to meter.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens

Det er registrert høydeforskjeller på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, samt 10 mm avvik over 2 meter. Dette overskrider toleransene i NS 3600 og gir grunnlag for TG 2. Slike planavvik er vanlig i eldre boliger med trebjelkelag og skyldes ofte naturlige setninger, svikt i bjelker over tid eller ujevnheter i opprinnelig konstruksjon.

Planavvikene påvirker normalt ikke bæreevnen, men kan gi redusert komfort, knirk i gulv og utfordringer ved legging av nye overflater. Dersom avvikene skyldes konstruktive forhold som svekkede bjelker eller ujevn lastfordeling, kan skjvhetene utvikle seg over tid.

Det er ikke registrert fukt- eller råteskader, og avvikene vurderes derfor primært som funksjonelle og ikke som tegn på skade i konstruksjonen.

Tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å rette opp planavvik som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom boligen skal renoveres, spesielt ved utskifting av gulv eller åpning av konstruksjoner, kan utjevning av bjelkelaget vurderes samtidig.

Dersom årsaken til avvikene er uklar, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å kartlegge omfang og eventuelle konstruktive svakheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe. Pipen er trolig forlenget med leca i forbindelse med tilbygg.

Feieluker i kjeller.

Pipen er bunnbeslått over tak.

Det er montert en åpen peis og en klebersteinsovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rekvirent informerer om at det er bestilt tilsyn fra feier. Anbefaler innhenting av rapport fra feier.

Konsekvens

Pipen er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre tegl- og lecapipe kan ha svekkelser i fuger, innvendige røykløp og overganger som ikke er synlige ved ordinær befarings. Dette gir økt risiko for lekkasje av røykgasser, redusert trekk og i verste fall brannfare dersom skader utvikler seg.

Åpen peis og klebersteinsovn stiller krav til god trekk og intakt pipe. Dersom pipen har innvendige skader, kan dette påvirke funksjon og sikkerhet. Forlengelse av pipe med Leca kan også gi overgangspunkter som er mer utsatt for sprekkdannelse.

Siden pipen kun er visuelt vurdert og ikke inspisert innvendig, kan skjulte avvik ikke utelukkes. Tilsyn fra feier er bestilt, og rapporten vil være avgjørende for videre vurdering av pipens tilstand.

Tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg og bør vurderes basert på feierrapport.

Det anbefales å innhente rapport fra feier for å få dokumentert tilstand på røykløp og eventuelle krav til utbedring.

Dersom feier avdekker sprekker, utettheter eller svekkelser i røykløpet, må pipen rehabiliteres (f.eks. stålrør, glistedøp eller innvendig foring).

Overvåk pipens tilstand jevnlig, spesielt ved bruk av åpen peis som gir høyere belastning på røykløpet.

Eventuelle avvik ved feieluker, beslag eller overganger må utbedres av fagperson.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller av støpt betong. Stubbloft i trebjelkelag.

Det er delvis isolert mot første etasje.

I tilbygget er det synlig fjell på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Noe sprekkdannelse på gulv.

Saltutslag på vegger og gulv.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegger og gulv på befaringsdagen.

Noe spor etter borebiler i trebjelker.

Det er synlig fukt og avrenning på fjellgrunn.

Tilbygget er bygget av eldre bjelker og stubbloft av eldre kleddingsbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Det er registrert flere forhold som viser at kjelleren har aktiv fuktproblematikk. Fuktskjolder, saltutslag og høye fuktindikasjoner på både gulv og vegger viser at konstruksjonene er utsatt for vedvarende fuktbelastning. Sprekkdannelse i gulv og synlig avrenning på fjellgrunn indikerer at fukt transporteres både kapillært og via overflatevann.

Saltutslag er et tydelig tegn på fuktvandring gjennom betong og mur, og vil over tid bidra til nedbrytning av overflater og puss. Spor etter borebiler i trebjelker viser biologisk aktivitet som kan forverres ved høy fuktighet. Eldre stubbloft og bjelker i tilbygget er særlig utsatt for råte og skadedyr dersom fuktforholdene vedvarer.

Kjelleren har dermed økt risiko for muggvekst, dårlig innelima, råteskader i treverk og nedbrytning av mur- og betongkonstruksjoner. Over tid kan dette gi betydelig redusert levetid og store kostnader ved utbedring.

Tiltak

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen, eksempelvis forbedret drenering, ventilasjon og avfukking.

Saltutslag og skadede overflater bør fjernes og behandles etter at årsaken til fukt er utbedret.

Treverk med tegn til borebiler eller fuktskader bør kontrolleres av fagperson og skiftes ved behov.

Overvåk fuktforholdene jevnlig, spesielt i perioder med mye nedbør.

Ved større renovering bør kjelleren vurderes helhetlig, inkludert tetting mot terreng, kapillærbrytere og eventuelt nytt gulv på grunn.

Tiltak bør prioriteres for å hindre videre materialnedbrytning og redusere risiko for mugg og skadedyr.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil fuktproblemene normalt utvikle seg videre. Dette kan føre til økende biologisk aktivitet (mugg, råte, skadedyr), nedbrytning av betong og mur, samt svekkelse av treverk i bjelkelag og stubbloft. Over tid kan dette gi betydelige kostnader og redusert funksjon i kjellerrommene. Tidlig håndtering av fuktproblematikk er avgjørende for å sikre konstruksjonens levetid og innelima.



Synlig salt utslag og fukt merker vegg/gulv høye fukt indikasjoner registret.

Tilstandsrapport



Synlig salt utslag og fukt merker vegg/gulv høye fukt indikasjoner registret.



Spor etter bore biller i bjelker og stubbeloft



Spor etter bore biller i bjelker og stubbeloft

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn.
Normale bruksmerker.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet/vaskerom i hht TEK17 Noe dokumentasjon lagt i Boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte våtromsplater. Taket har himlingsplater.

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 sprekker i skjøter på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til oppsvelling, forringelse av materialer og videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut.

Skjøter og overflater må utbedres slik at konstruksjonen igjen tilfredsstillende krav til fuktsikring i våtrom.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs vegg og på terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 20 mm fra topp belegg ved dør og til sluk. Lokalt fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Et bad med mangelfullt fall blir mindre funksjonelt og mindre sikkert, og kan gi:

stående vann på gulvet

reduert sklisikkerhet

økt risiko for at vann renner ut av rommet

økt belastning på terskel og tilstøtende konstruksjoner

Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, og risikoen for vannansamling øker.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt på gulvet, med belegg synlig under klemringen. Eier har fått tettet rørgjennomføringer i gulvet etter befaring fra ansvarlig firma. Det anbefales nærmere undersøkelser av samholdigheten mellom membransystemer og utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett, innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Drenering fra innebygget systerne går til gulv.

Normale bruksmerker.

Det anbefales etablering av en silikonefuge i overgang benkeplate/vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjeller og opp mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er våtromsplater på vegg og malt belegg på gulv.
Toalett, servant og dusjnise.
Ventil i himling og tilluft ved dør.
Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Topp membran ved dør er 20 mm over sluk. Det er ikke oppbrett på terskel.

Svelling i skuff under vask og lekkasje i vannlås.

Det er ingen membran ved rørgjennomføringer. Utette rørgjennomføringer i våtsoner.

Toalettet er skrudd igjennom belegget som er tettesjiktet på gulvet.

Det er ikke benyttet originale skruer på klemring i sluk.

Vinduet ligger i en våtsone og er ikke fuktsikret.

Synlige sprekker i vegger. Noe skader på karm og dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann eller lekkasjer.

Selv med dusjkabinett er det betydelig risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å oppnå en løsning som tilfredsstiller dagens krav.

Tettesjikt, sluk og røropplegg må oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og rørgjennomføringer må utføres og dokumenteres etter gjeldende forskrifter.

For å redusere risiko for fuktskader og sikre et forskriftsmessig våtrom må rommet totalrenoveres. Dette innebærer etablering av nytt, godkjent tettesjikt, korrekt utførte rørgjennomføringer, nytt sluk med dokumentert tilkobling, fuktsikring av vindu eller utskifting til løsning utenfor våtsone, samt utskifting av skadde overflater og innredning. Tiltaket vil gi et våtrom som tåler normal bruk og oppfyller dagens krav til sikkerhet mot fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra kjeller og opp mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye skap og laminert benkeplate.

Det er glassplate montert på vegg som sprutsikring.

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og koketopp. Plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er misfarging og utflytning i silikonfuge.

Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette vil føre til at varm damp trenger inn i benkeplaten og forårsaker svelling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De påviste skadene må utbedres for å hindre videre forringelse av overflater og innredning.

Silikonfuger bør skiftes/utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Benkeplaten må fuktsikres ved oppvaskmaskinen for å hindre svelling og skade.

Det anbefales å montere vannstoppventil for å redusere risiko for vannskader.

Det anbefales å montere komfyrvakt for å øke brannsikkerheten.



1. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

📍 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har respatex-plater på vegg og belegg på gulv.

Det er montert toalett og servant.

Ventil i himling og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Det er svelling i nedkant av servantskapet og noe treg avrenning i vask.

Noe knirk registrert i gulv.

Kondensering og fuktmerker rundt toaletttrør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokal utbedring må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Gulvbelegget må beregnes skiftet dersom knirk eller fuktpåvirkning skyldes underliggende konstruksjonsskader.

Fuktmerker rundt toaletttrør bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer må utbedres.

Svelling i servantskap bør utbedres eller skiftes, og årsaken til fuktpåvirkningen må identifiseres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekranen har høy alder og en skru-mekanisme.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, som vurderer tilstand og behov for utskiftning.

Det er ikke akutt behov for tiltak dersom anlegget fungerer i dag, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og dette bør planlegges.

Stoppekranen må beregnes skiftet for å sikre at den fungerer ved behov.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte vannrør samtidig, for å sikre helhetlig og dokumentert løsning.

Det anbefales å gjennomføre en faglig vurdering av hele vannledningssystemet for å avdekke eventuell tæring eller svekkelser. Stoppekranen bør skiftes til en moderne kuleventil for å sikre driftssikker avstengning. Ved planlagte oppgraderinger av våtrom bør vannledningene skiftes samtidig for å redusere risiko for fremtidige lekkasjer og sikre at anlegget tilfredsstillers dagens krav.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Noe gjenstående soil i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak dersom anlegget fungerer som normalt, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg, og dette bør planlegges.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte avløpsrør samtidig, for å sikre en helhetlig og dokumentert løsning.

Det anbefales å planlegge utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt soilrør i kjeller, for å redusere risiko for lekkasjer og sikre et robust avløpssystem. Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom bør avløpsanlegget oppgraderes samtidig for å oppnå en komplett og forskriftsmessig løsning. Tiltaket vil redusere risiko for fuktskader og gi et mer driftssikkert avløpssystem.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen må utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.

Anlegget bør sjekkes av fagperson for å vurdere behov for ytterligere tiltak.

Det må gjøres nærmere undersøkelser dersom enkelte rom har spesielt dårlig luftkvalitet eller tegn til fuktproblemer.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjeller. Tanken er fra 80-tallet.

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.

Det er ikke behov for akutte tiltak dersom tanken fungerer, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

En lekkasje fra en eldre bereder kan føre til omfattende vannskader, særlig dersom rommet mangler tilfredsstillende avrenning.

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, og utskifting bør planlegges.

Det anbefales å kontrollere at det finnes avrenningsmulighet og at sikkerhetsventil fungerer som den skal.



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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med eldre automatsikringer og en hovedsikring på 63 amp. Noen sikringer er av nyere dato. Skapet er plassert i kjellernedgangen.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1938
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Bad 2018, varmpumpe 2010.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste tilsyn utført i 2025. Alle avvik lukket. Bekreftelse fra Elvia mottatt.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig, spesielt i perioder med mye nedbør.

For å oppnå TG 0 eller TG 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Bruken av kjeller/underetasje vil være avgjørende for hvor kritisk tiltak er. Ved aktiv bruk som oppholdsrom eller lagring av fuktfølsomme materialer øker behovet for utbedring.

Det kan være aktuelt å gjøre lokale tiltak, som forbedret overflatevannshåndtering, fall fra terreng, eller tetting av synlige fukt punkter.

Det anbefales å vurdere full utskiftning av dreneringen dersom kjelleren skal brukes aktivt eller dersom det observeres fuktinntrengning. Lokale tiltak som forbedring av terrengfall, montering av taknedløpsrør med bortledning av vann, og tetting av sprekker i grunnmur kan redusere fuktbelastningen midlertidig. En komplett dreneringsutskiftning vil gi best og mest varig effekt, og redusere risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Delvis kledd i granitt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres for å hindre at sprekken utvikler seg.

Skaden må utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning, frostskafer og videre svekkelse av konstruksjonen.

Dersom sprekken skyldes setninger eller fuktbelastning, kan det være behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken.

Tiltakene bør omfatte rensing og utbedring av sprekken med egnet reparasjonsmørtel eller injeksjon, avhengig av sprekken karakter. Dersom det er tegn til fuktpåvirkning, bør drenering og utvendig fuktsikring vurderes samtidig. Utbedring vil bidra til å stabilisere konstruksjonen og redusere risiko for fremtidige skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Rekvirent informerer om at det kan bli vannansamlinger i hagen mot nabohus. Det har vært noe fukt i kjeller. Dette har blitt bedre etter at naboen har gjort utbedringer rundt overvann.

Konsekvens/tiltak

Terrengjusteringer bør vurderes for å sikre fall bort fra bygningen.

Ytterligere undersøkelser anbefales dersom det oppstår ny fukt i kjeller eller ved store nedbørmengder.

Overvåk forholdene jevnlig, spesielt i perioder med mye regn eller snøsmelting.

Tiltak for å forbedre overflatevannshåndtering kan omfatte:

etablering av fall fra grunnmur

drenerende masser nær bygningen

forlengelse av taknedløp

lokale grøfter eller infiltrasjonsløsninger

Tiltakene bør fokusere på å lede vann bort fra bygningen gjennom terrengforming og forbedret overflatevannshåndtering. Dette vil redusere risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller. Dersom fuktproblemer vedvarer, kan det være nødvendig med mer omfattende tiltak som redrenering eller etablering av drenerende masser rundt grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Bunnledninger under kjellergulv er trolig fra byggeår.

Rekvirent informerer om at naboens vannrør ligger i trekkerør under kjelleren.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for akutte tiltak dersom anlegget fungerer i dag, men alder gjør at skader kan oppstå plutselig.

Eldre avløps- og vannledninger har større sannsynlighet for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare skader.

Avløpsanlegget bør sjekkes, spesielt bunnledninger under kjellergulv.

Bunnledninger må beregnes skiftet på sikt, særlig dersom det planlegges oppgraderinger av våtrom eller kjeller.

Ved fremtidige arbeider bør det vurderes å samordne utskiftning av både vann- og avløpsledninger for å sikre en helhetlig og dokumentert løsning.

Det anbefales å gjennomføre en faglig vurdering av de utvendige ledningene, inkludert kamerainspeksjon av avløp og vurdering av vannledningens tilstand. Bunnledninger under kjellergulv bør planlegges skiftet for å redusere risiko for lekkasjer og driftsproblemer. Utskiftning vil gi et mer driftssikkert anlegg og redusere risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 620 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

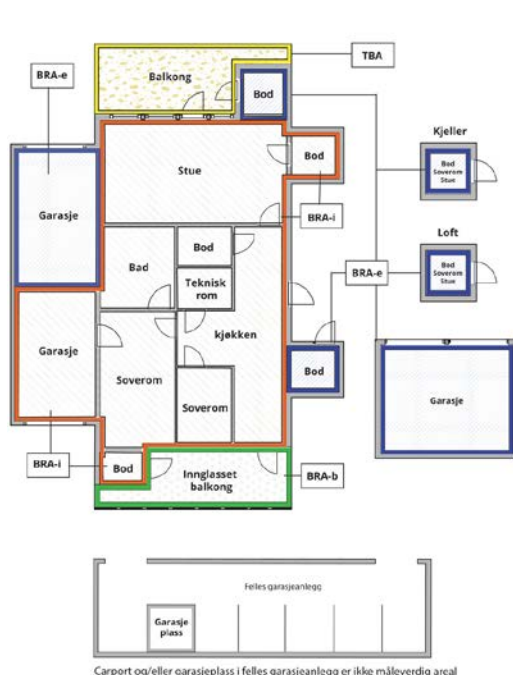
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	95			95			95
1. Etasje	110			110	33		110
Loft	46			46		10	56
SUM	251				33	10	261
SUM BRA	251						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder og kjellerrom		
1. Etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, vindfang, entré, kjøkken, stue, bad, soverom		
Loft	Soverom 1, soverom 2, bod, gang		

Kommentar

I første etasje er det takhøyder fra 2,46-2,61 meter.
Loftsetasjen har takhøyder opp til 2,26 meter og med skråtak.
I kjelleren er det takhøyder fra 1,9-2,06 meter. Del med fjellgrunn er ikke måle verdig

Arealer inkluderer sjakter, trapper og plassbygde skap.

Terrasse og skiferplattning er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke plantegning av kjelleren.

Bod på loft fremkommer ikke på plantegning. Det er tegnet inn en bod på det ene soverommet. Dette arealet er inkludert i soverommet.

I første etasje er det tegnet inne tre soverom. Det ene er inkludert i arealet til entré. Det andre er slått sammen med stuen.

Det er for lite dagslys på soverom i loftsetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		107		107	
SUM		107			
SUM BRA	107				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Ingar Sahlberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	348		0	1924.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsrødhøgda 93

Hjemmelshaver

Sahlberg Knut Johan

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	69	56		0	34995 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsrødhøgda 93

Hjemmelshaver

Sahlberg Knut Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grimsrødhøgda. Kort vei til skole, idrettsanlegg, barnehage og friluftsområder.

Adkomstvei

Fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Reguleringsplan G-389 Grimsrødhøgda, Fv 921; gang og sykkelvei.

Reguleringsplan G-742 Detaljregulering for deler av Grimsrød tomtefelt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gruset gårds plass og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår

1989

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ihht matrikkel

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt plate og ringmur av leca. Uisolert reisverk av tre, kledd med trepanel. Valmet tak med kina-vipp. Undertak av rupanel, tekket med betongtakstein. Det er montert leddet treporter. Det er montert 3 porter og en boddør. Garasjen er trappet i to høyder. Oppgraderinger og vedlikehold må bregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-kontroll (Elvia)	21.04.2026	Fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring varmekabler bad og oppgradering av el-anlegg (Elektrikertjenesten)	21.04.2026	Fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon service varmepumpe og utbedring av avvik etter el-kontroll (Riis elektro)	21.04.2026	Fremvist på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

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

Ingar Sahlberg

Boligen

Grimsrødhøgda 93

1786 Halden

3101-69/348/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Montert dusj kabinet. Kun koblet til uttak i veggen. Ingen bygningsmessige endring

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Vann lekkasje rundt ene pipen. Dette er tettet og utbedret

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Piotr Szybiak

Beskrivelse av arbeidet: Fikset plåt rundt pipe

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Asbjørn Svensby, Andre Sahlberg

Beskrivelse av arbeidet: Tillbygg mot nord er utført av Asbjørn Svensby. Ukjent med firmanavn. Han løftet taket mot syd og innredet 2.etg, Utført rundt 1975-80. Så har min bror Andre Sahlberg, Kledd om ytter vegger i flere omganger. Siste var veg ved soverom kjøkken, år 2024. Tidligere kledd om sør veggen, årstall ukjent men ca år 2000. Endel vinduer er også byttet opp igjennom årene. Han har svenne brev som tømmer. Jobbet for Mesterbygg, Veidekke, Betong og Tre. Nå bygg lærer på Porsnes VGS.



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?

♦ Ja

Det har vært tidligere. Disse er bytte som beskrevte i punktet over. Ikke kjent med at noen vinder har feil nå.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Andre Sahlberg

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet i punkt 5. Endel vinduer er også byttet opp igjennom årene. Utført av Andre Sahlberg. Han har svenne brev som tømmer. Jobbet for Mesterbygg, Veidekke, Betong og Tre. Nå bygg lærer på Porsnes VGS.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Jan Andersen og Sønn. Murermester Haugen. Familien Sahlberg

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble bygget delevis selv av fam Sahlberg og ved hjelp av faglærte. Støping av grunnmur og gulv fikk vi hjelp av Magne Haugen (Murermester Haugen). Reisverk og tak konstruksjon fikk vi hjelp av Jan-Vidar Andersen (Jan Andersen og sønn). Mye egen innsats utført her. Årstallet er ca 1990. Ingen endringer etter den er bygget. Veranda rekkverk ble byttet for ca 5 år siden til glass av Riis Bilglass.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over. Mye egen innsats ved bygging av garasje og veranda. Verandaen er bygget av Fam Sahlberg, Bygget en gang rundt 1990-2000. Løftet ca 50 cm for 10 år siden slik at den nå flukter med veranda dør. Bror, Andre Sahlberg er faglært

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?

♦ Ja

Ingen kjente feil på drenering direkte, men det burde nok vært sjekket grunnmurspapp og ev isolert utvendig da det blir salt utslag på vegger i kjeller.

I tilbygget ble det valgt å ikke sprengte vekk fjeld så dette er bygget inn i kjeller rom. Her kommer det inn vann i sprekker i fjeldet. Dette vannet forsvinner ned i åpning mellom fjell og gulv. Sluk er montert rett ved.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hadde for 2 år siden endel vann på gulv mot vest veggen. Viste seg at naboens hovedvannkran var defekt. Vi hadde da stusset over at plen på utsiden var sørpe bløtt i lengre tid.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Aauensen

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av naboens hovedvannkran lekkasje. Ikke sett fuktighet i kjeller etter dette ble fikset.

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?: 2019

Firmanavn: F. Jørgensen.

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom ble ca år 2019 bygget om til bad. Arbeid ble her utført av F. Jørgensen. Ellers er alt tidligere arbeid utført av Kolås Eftf

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?



♦ Ja

Varmet dårlig

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Riis Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmpumpe

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Murermester Haugen

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere ved ovn i hoved etasjen ble byttet til en Kleberstens ovn. Årstall uklart, men ca år 2000 Det har også blitt satt inn en ved ovn i kjeller etg. 40+ år siden Husker ikke, men det må ha blitt utført av Murermester Haugen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Riis Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har fagbrev gruppe L og har utført endel arbeid på eiendommen mellom 1988-1995. Jobbet i denne tiden for Riis Installasjon. Meste av el anlegg i kjeller og garasje har jeg utført. Også endel tilleggs kontakter rundt om. Bygget om sikrings skap til automater. Etter dette er arbeidet utført av Riis Installasjon /Elektro. dette gjelder montering av varme pumpe, utvidelse av el skap, opplegg da vaskerom ble bygget om til bad. Elvia hadde kontroll av anlegget 11/2 2025. Noen små feil som ble rettet av Riis Elektro.



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?

♦ **Ja**

Det er planer om utbygging av område på nord siden av eiendommen. Foreslått utbygging er ikke godkjent hva vi vet

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?

♦ **Ja**

Hoved huset på eiendommen er oppført i 1937.
Dette er påbygd ca år 1975-80
Ny garasje oppført ca år 1990 (gammel love ble revet)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Svarer ja da jeg antar dette. Har derimot ikke sett papirene.

Husker at han snakket om at han hadde kontakt med Fylke i forbindelse med bygging av garasjen da veien forbi er fylkesvei og da skal nybygg normalt bygges 12 meter (?) fra veien. Fikk disp på dette da gamle låven som ble revet sto 0,5meter fra veien.

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

♦ **Ja**

Loftet / 2 etg ble innredet med 2 soverom ca år 1975-80

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Igjen, antar dette da det ble utført i samme tidsrom som tilbygg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

♦ **Ja**

Området er regulert som LNF område og avdeling av tomter er vanskelig/ umulig i nåværende situasjon uten disp.

Jordet er utleid til en bonde som dyrker korn



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

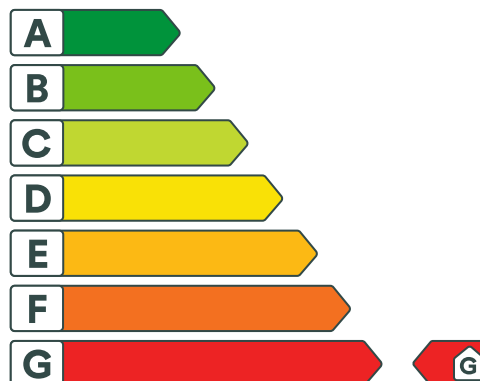
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282727
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 145071275
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 348
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1938	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 246,0 m²	Oppvarmet bruksareal 140,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
375,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
375,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år
52 590 kWh



Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN



Detaljering

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



Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Grimsrødhøgda 93 - Nabolaget Grimsrødhøgda-Oskleiva - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Våkemark 3 min 🚶
Linje 35 0.2 km

🚗 Halden stasjon 7 min 🚗
Linje RE20 3.2 km

Skoler

Gimle skole (1-7 kl.) 23 min 🚶
244 elever, 13 klasser 1.8 km

Tistedal skole (1-7 kl.) 3 min 🚗
300 elever, 15 klasser 2.1 km

Os skole (1-7 kl.) 5 min 🚗
252 elever, 15 klasser 2.7 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚗
338 elever, 15 klasser 2.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min 🚗
396 elever, 16 klasser 3.9 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min 🚗
1200 elever, 61 klasser 2.3 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min 🚗
400 elever 5.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100



Opplevd trygghet

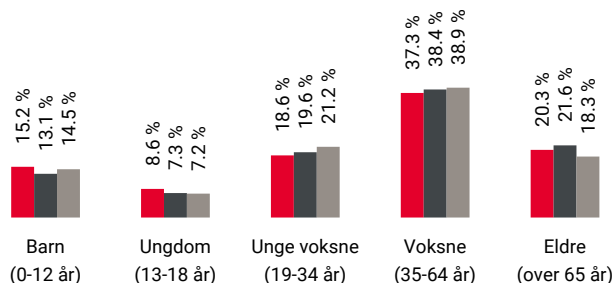
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrødhøgda-Oskleiva	1 027	431
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bollerød Fus barnehage (1-5 år) 10 min 🚶
54 barn 0.8 km

Halden Montessori barnehage (1-5 år) 13 min 🚶
17 barn 1.1 km

Asak kulturbarnehage (1-5 år) 15 min 🚶
39 barn 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød 4 min 🚗
Post i butikk, PostNord 2.5 km

Rema 1000 Busterudgate 5 min 🚗
PostNord 2.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



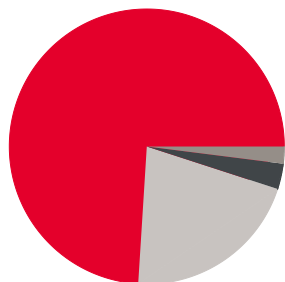
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

	Gimlejordet ballbane Ballspill	21 min	1.7 km
	Gimle skole Ballspill	22 min	1.7 km
	SKY Fitness Halden	6 min	
	Timeout Energy Club	6 min	

Boligmasse

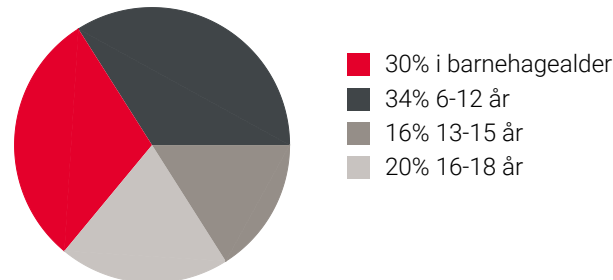


- 74% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 21% annet

Varer/Tjenester

	Tista Senter	7 min
	Apotek 1 Svanen Halden	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

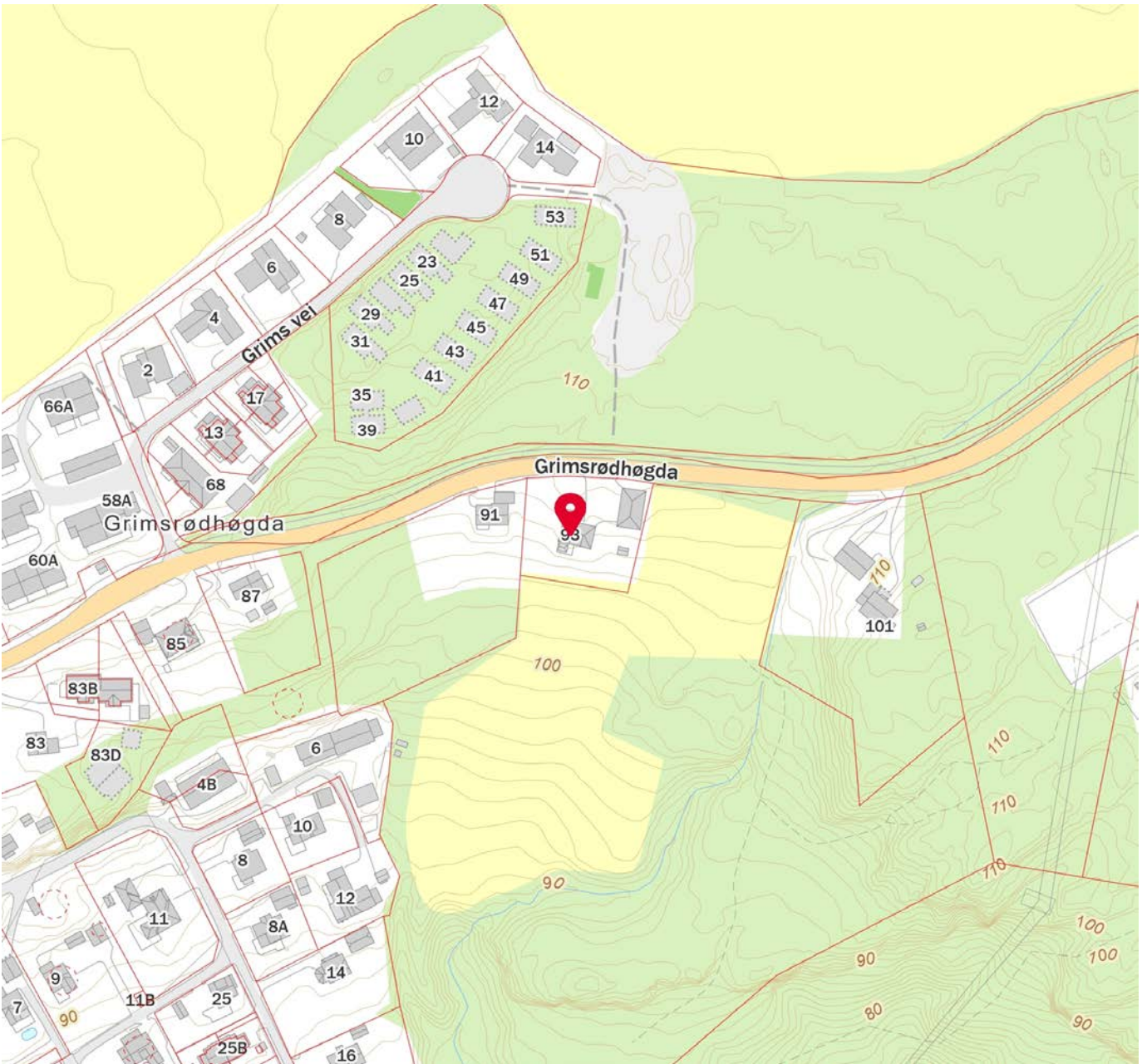
- Grimsrødhøgda-Oskleiva
- Halden
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene 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: mandag 20. april 2026 14:19
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Grimsrødhøgda 93 (1101260046) (gjelder saksnummer 5533359)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg: 11.2.2025
7359992905935254
Knut Johan Sahlberg
Finner ingen pålegg.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

14. april 2026 kl. 13:47 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	348	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avfallsgebyr grundel	2 104,88 kr
Vanngebyr	2 917,50 kr
Avløpsgebyr	4 752,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Eiendomsskatt-bolig	5 421,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 140,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Vanngebyr	2 684,10 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Avløpsgebyr	4 372,30 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Sum	31 048,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	2	541.00	1/1	0 %	1 082,00 kr	270,50 kr
Avfallsgebyr grunnandel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Avløpsgebyr	15%	200	39.50	1/1	0 %	7 900,50 kr	1 975,12 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Vanngebyr	15%	200	24.81	1/1	0 %	4 961,10 kr	1 240,28 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2063480	3.00	1/1	0 %	6 190,00 kr	1 547,50 kr
					Sum	29 608,59 kr	7 402,16 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 14.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	348	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	237878074	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145071275	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Koksovn		
1 etasje	Ukjent	Ukjent	Murt Peis
1/etg. stue	Kleberstein		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
25.11.2022	Tilsyn	19.02.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 237878074

BruksenhetId	237841579	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145019044	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237841579.

BruksenhetId	237767731	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6199232	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237767731.

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

Byggesak

Kolås Eftf. AS
Nedre Bankegate 34
1771 Halden

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2012/5222-8 069/0348 Cathrine Heen Mellevold, 47 47 61 21 27.08.2013

Ferdigattest.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN	069	0348		

Spesifikasjon		
Tiltakets art Omlegging av utvendig avløpsanlegg for bolig; ny felles stikkledning for to boliger, utkobling av eksisterende avløpsanlegg samt ny tilknytning til offentlig avløpsledning.		
Vedtatt fattet av:	Vedtatt dato	Vedtaksnr
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	11.12.2012	VA-2012/140
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1 eller 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d.). Det vises til innsendte søknad om ferdigattest datert 03.07.2013 med tilhørende dokumenter; oppdatert gjennomføringsplan og skisse av utvendig VA-anlegg	
	Ansvarlig søker bekrefter i søknad om ferdigattest at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest gitt i pbl § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.	

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

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

Klageadgang.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Asbjørn Montelius
leder

Cathrine Heen Mellevold
avd.ingeniør

—
Kopi til:

Roar Signebøen

Willy Elders

Siri Lindberg

Elisabeth Svendsen

Knut Sahlberg

Grimsrødhøgda 1786
93

HALDEN

Teknisk Drift
Miljø og landbruk
Økonomi og plan
Teknisk Forvaltning

Mona Øraas

Mona Bech

Geodata
Økonomi og plan

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VÅKEMARK	Beregnet areal	34985.4
Etablert dato	07.06.1916	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.46	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	F. dato M.f. dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl. status Endr. dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	69/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	69/56
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.06.2019 12.06.2019			69/56, 69/109, 69/195, 69/356, 69/438
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.06.2019 12.06.2019			69/56, 69/195, 69/356
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.06.2019 12.06.2019			69/56, 69/195, 69/285, 69/356
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	12.06.2019 12.06.2019	J 10/19 eph 19/898	Tinglyst 12.06.2019	3001-69/610 (234,8), 69/56 (-234,8) 69/195, 69/356
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	24.05.2019 12.06.2019	J 10/19 eph 19/898	Tinglyst 12.06.2019	3001-69/611 (200), 69/56 (-200) 3001-69/610, 69/109, 69/356
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.08.2012 01.08.2012			0101-Mnrmangler, 69/56, 69/109, 69/115, 69/118
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.02.2009 19.02.2009			0101-Mnrmangler, 69/56, 69/104, 69/109, 69/126, 69/195, 69/356, 69/563
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.02.2009 18.02.2009			0101-Mnrmangler, 69/56, 69/109
Grensejustering Grensejustering	05.11.1993	J92.104		69/56 (-3753,3), 69/285 (3753,3)
Skylddeling Skylddeling	08.12.1966			69/56 (-2308), 69/348 (2308)
Skylddeling Skylddeling	08.12.1966			0101-69/349 (564,4), 69/56 (-564,4)
Skylddeling Skylddeling	27.04.1961			0101-69/284 (1840), 69/56 (-1840)
Skylddeling Skylddeling	27.04.1961			69/56 (-591), 69/285 (591)
Skylddeling Skylddeling	16.10.1954			69/56 (-4158), 69/224 (4158)
Skylddeling Skylddeling	07.06.1916			69/1, 69/56
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		12/1989		0101-Mnrmangler, 69/56, 69/224, 69/348

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6557157	638653	0	Ja	34985.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAHLBERG KNUT JOHAN F280138*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Busterudgata 10 1776 HALDEN	Bosatt (B)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 69, Bruksnr 348	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	208 Grimsrødhøyda
Veiadresse:	Grimsrødhøgda 93, gatenr 2800	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1786 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bergly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.12.1966	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 924,2 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/69/348	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/69/348	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	08.12.1966	Avgiver	3101/69/56	-2 308,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/69/348	2 308,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3101/69/56	0,0
			Mottaker	3101/69/224	0,0
			Mottaker	3101/69/348	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grimsrødhøgda 93	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145071275			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.06.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1989
Energikilde:		BRA annet:	92,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	92,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.11.1989
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6199232			Antall etasjer:	1

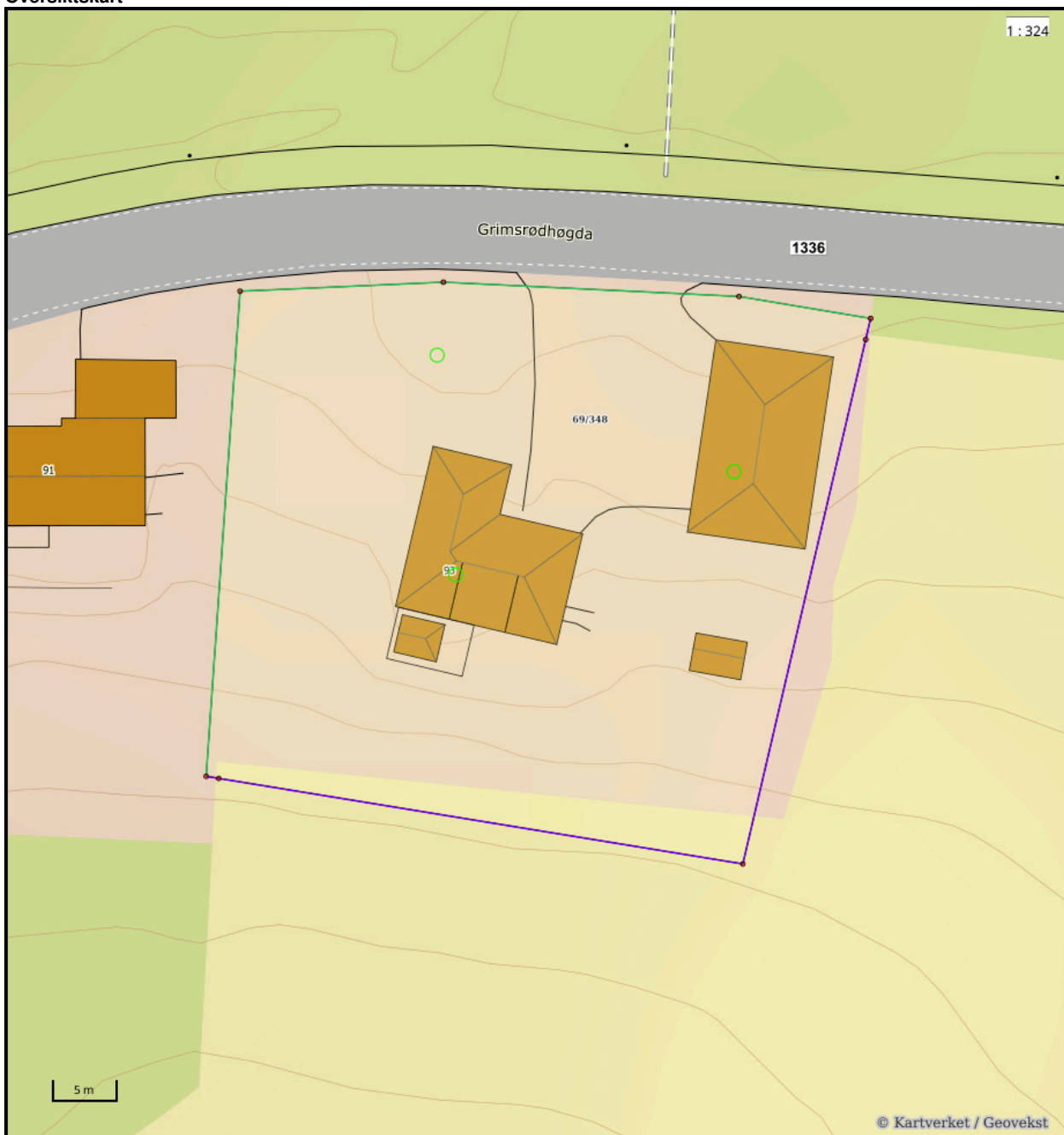
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				92,0	92,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

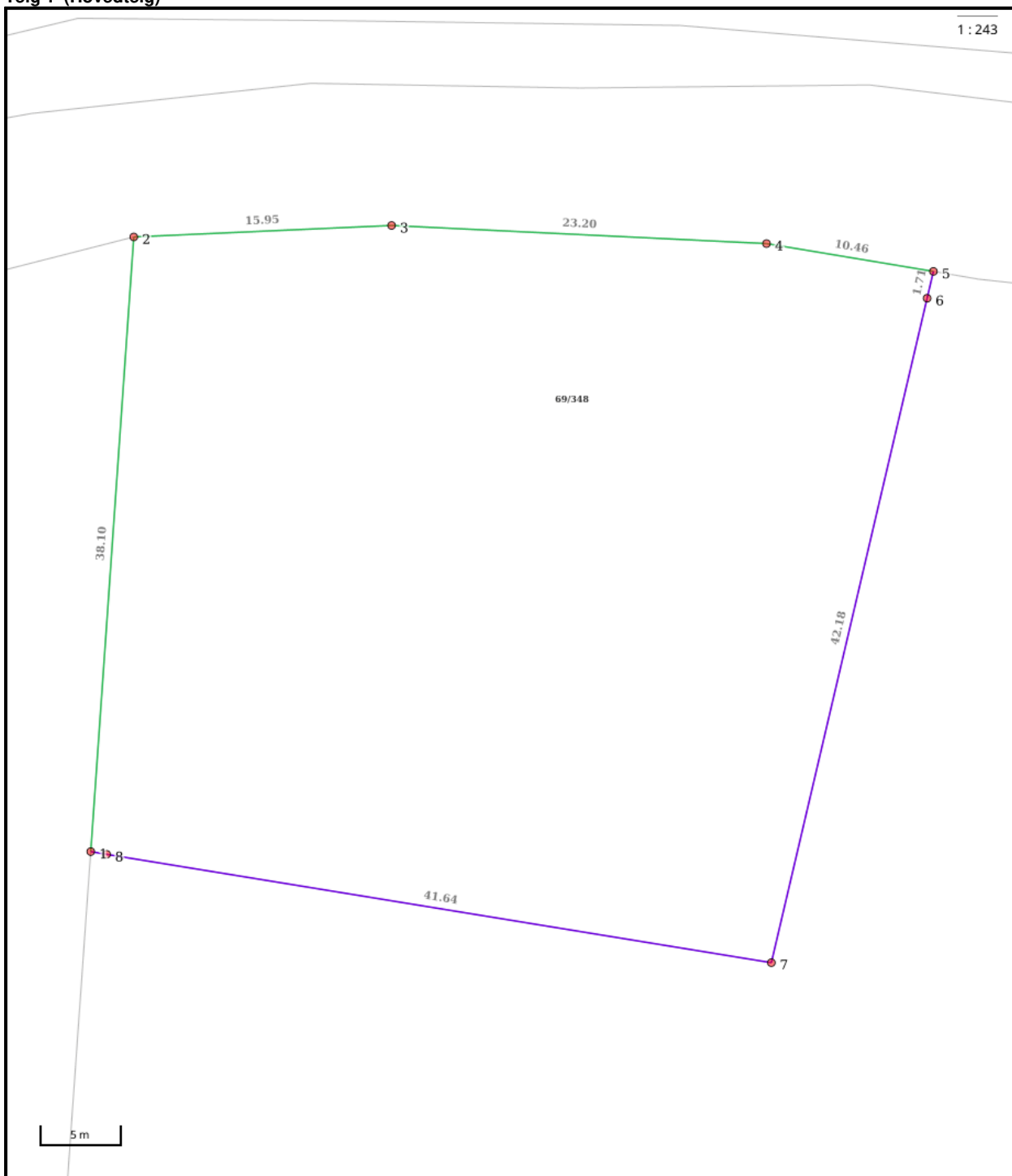
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 924,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

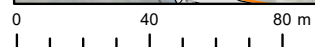
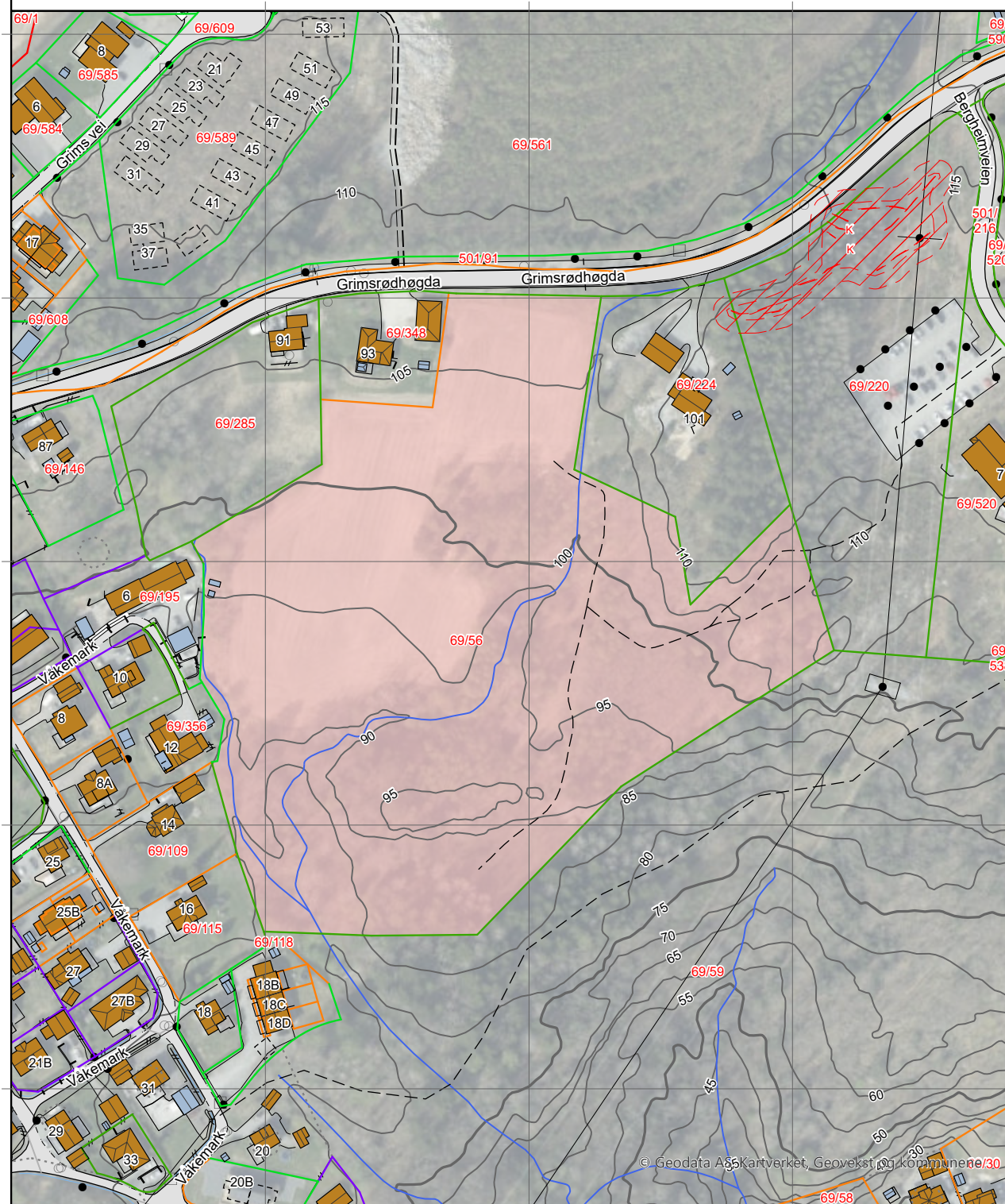
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 261,52	638 620,93	38,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 557 299,61	638 620,17	15,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 301,74	638 635,98	23,20m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 302,71	638 659,16	10,46m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 301,92	638 669,59	1,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 557 300,23	638 669,35	42,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 557 258,46	638 663,45	41,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 557 261,44	638 621,92	0,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

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

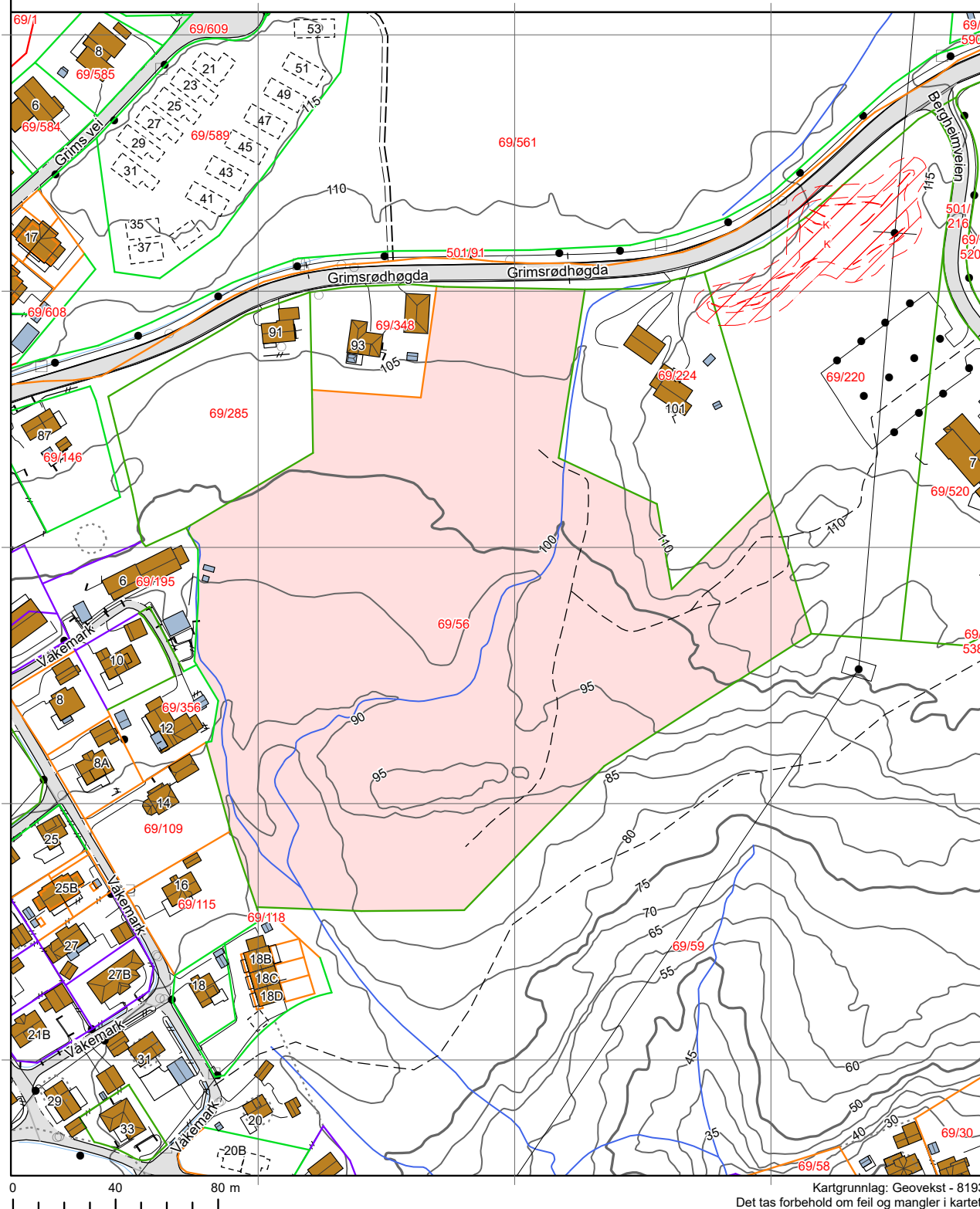
Eiendomsgrenser

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




















Eiendomsgrenser

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









Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

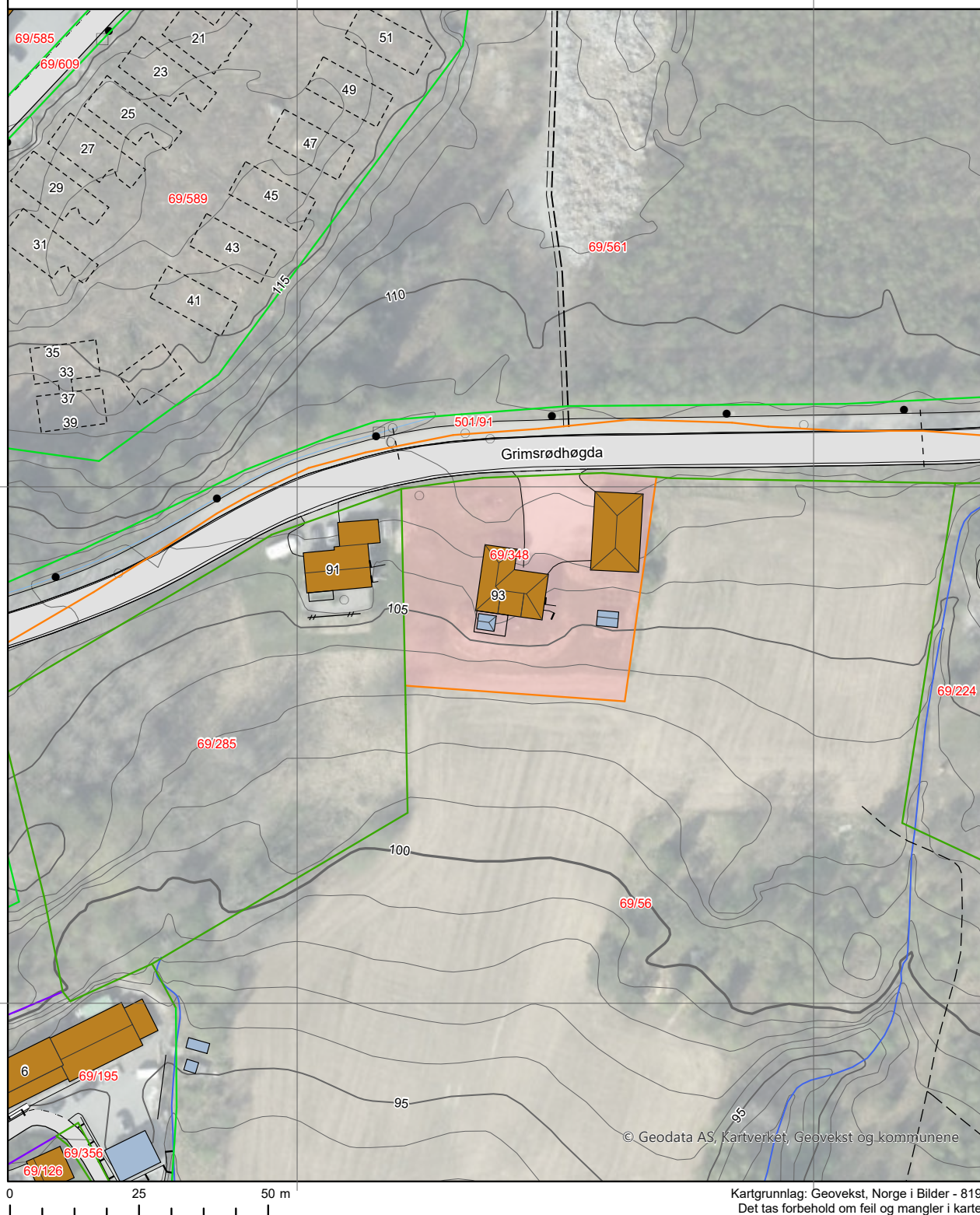
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

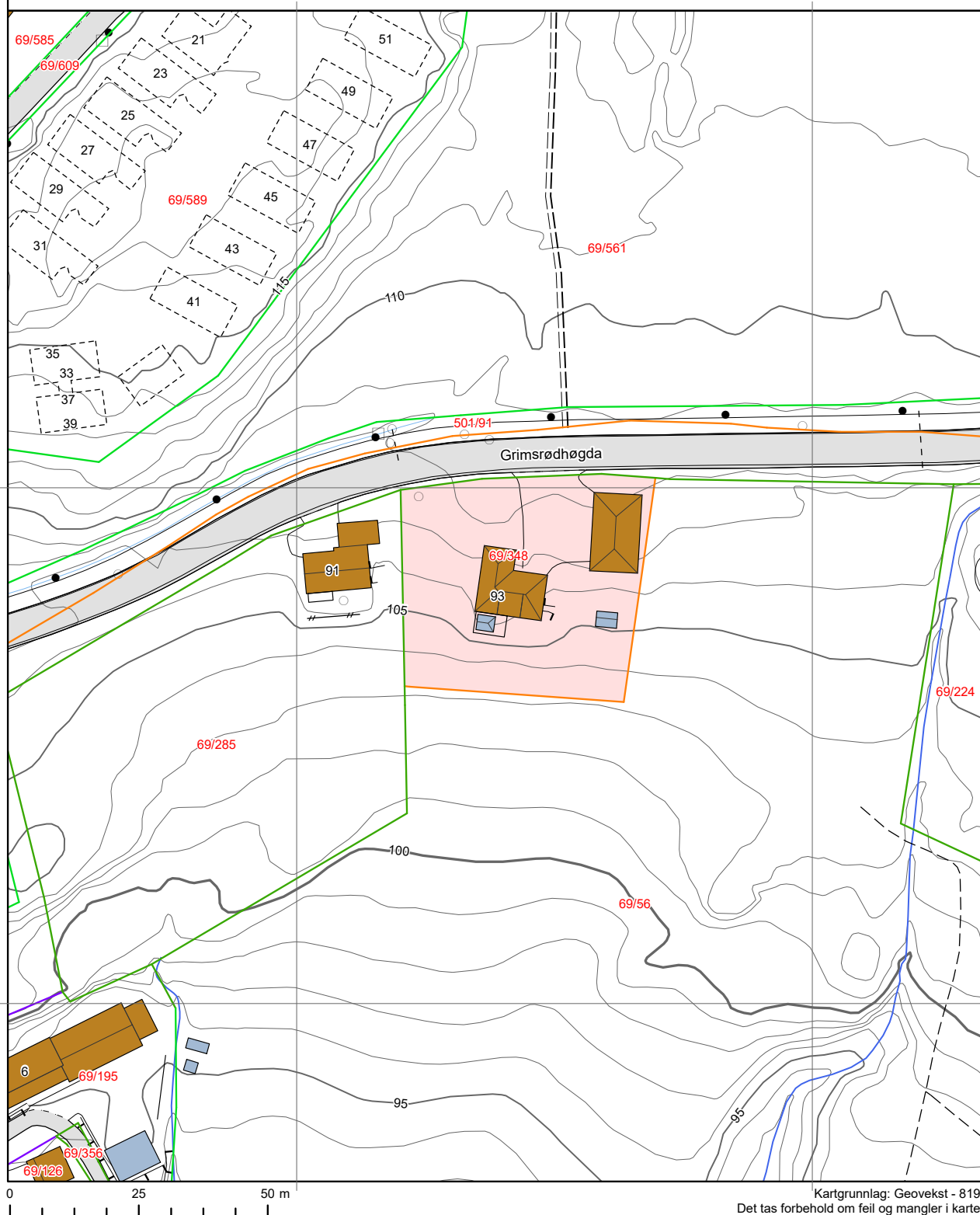
Eiendomsgrenser

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




















Eiendomsgrenser

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









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

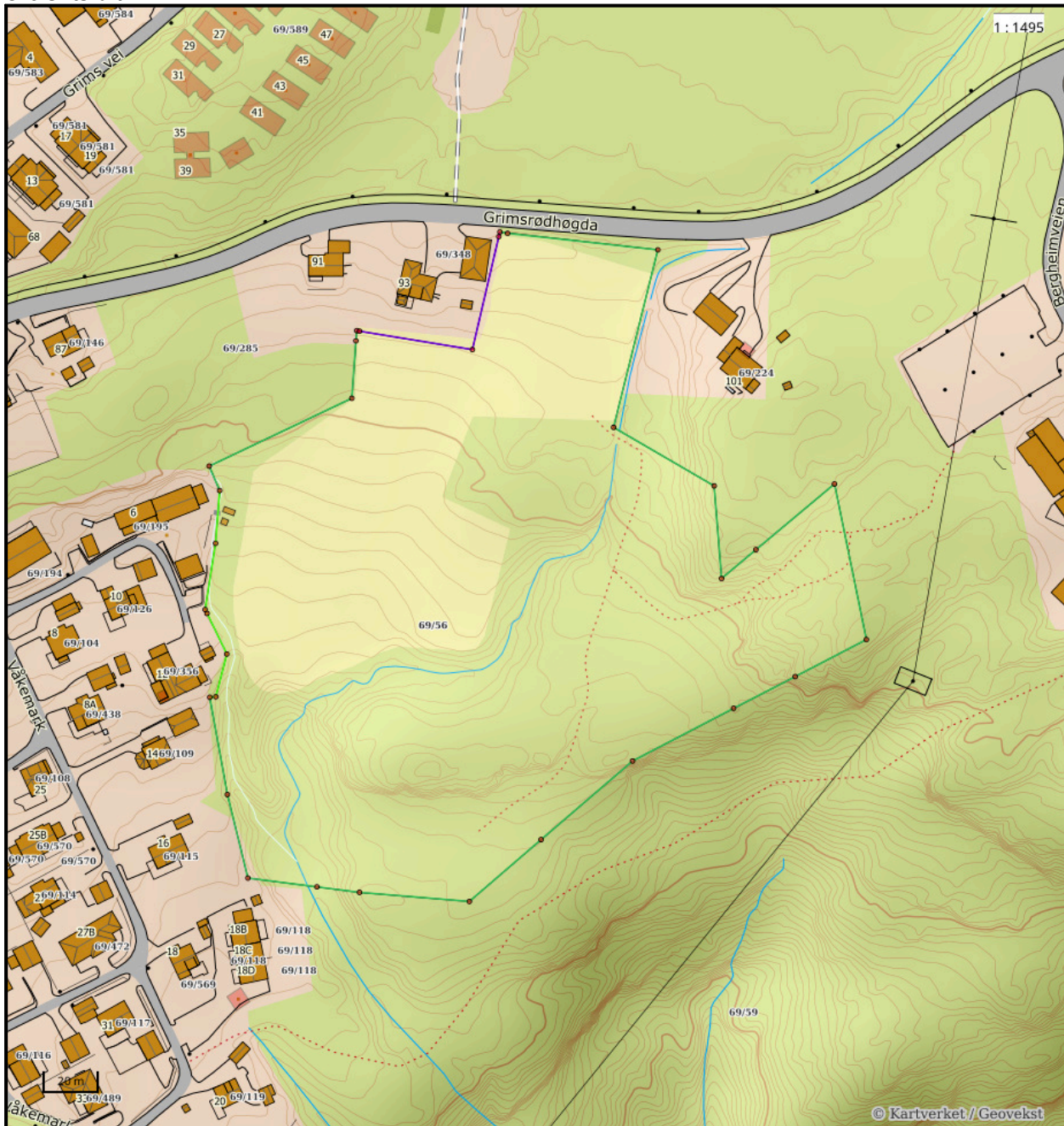
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

Matrikelkart

Kommune Halden KNR 3101 - GNR 69 / BNR 56 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

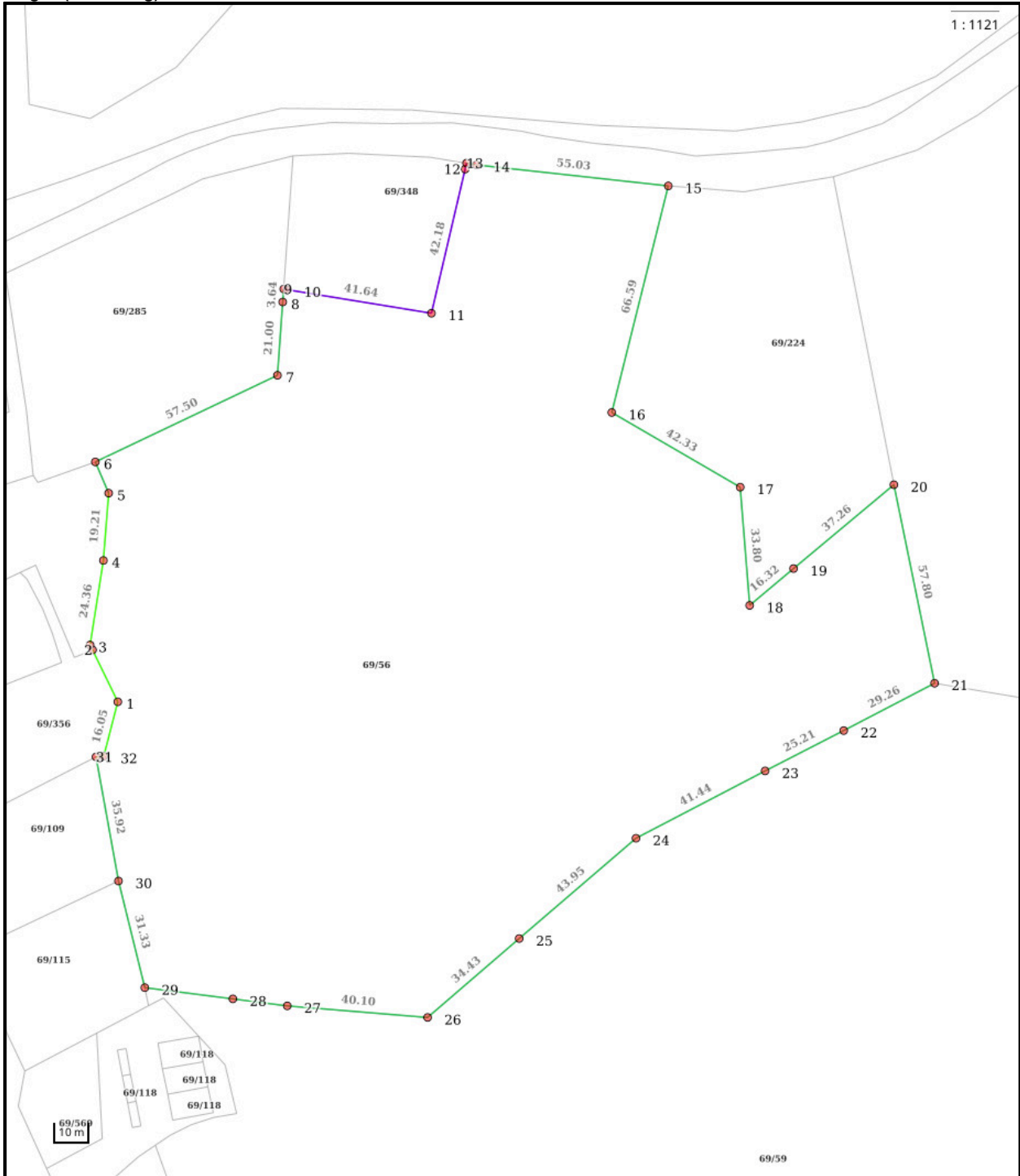
Hjelpelinjer

- - 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:** 34 985,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 140,16	638 584,43	16,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 154,16	638 575,95	1,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 155,57	638 575,12	24,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 179,88	638 576,68	19,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 199,09	638 576,52	9,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 207,63	638 571,90	57,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 236,88	638 621,41	21,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 257,88	638 621,00	3,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 261,52	638 620,93	0,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
10	6 557 261,44	638 621,92	41,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 557 258,46	638 663,45	42,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 557 300,23	638 669,35	1,71m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 557 301,92	638 669,59	2,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
14	6 557 301,70	638 672,41	55,03m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 557 300,68	638 727,43	66,59m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 557 234,89	638 717,17	42,33m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 557 217,00	638 755,53	33,80m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
18	6 557 183,69	638 761,29	16,32m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
19	6 557 195,27	638 772,79	37,26m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 557 221,63	638 799,12	57,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Bolt
21	6 557 166,28	638 815,78	29,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 557 150,55	638 791,11	25,21m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
23	6 557 137,01	638 769,85	41,44m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
24	6 557 114,65	638 734,96	43,95m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
25	6 557 083,12	638 704,34	34,43m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 557 058,40	638 680,38	40,10m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
27	6 557 058,08	638 640,28	15,59m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 557 058,69	638 624,70	25,33m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 557 059,66	638 599,39	31,33m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 557 089,30	638 589,24	35,92m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 557 123,90	638 579,61	2,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 557 124,32	638 581,83	16,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-69/348, Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	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.

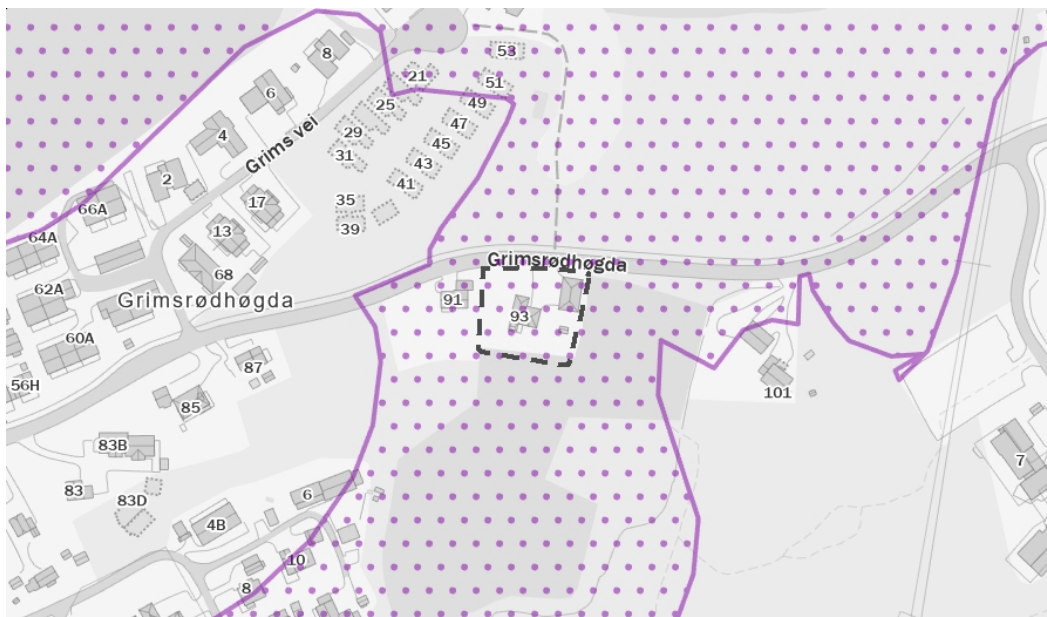
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.33 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	0.56 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.89 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	93.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	1.5 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: 06.04.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

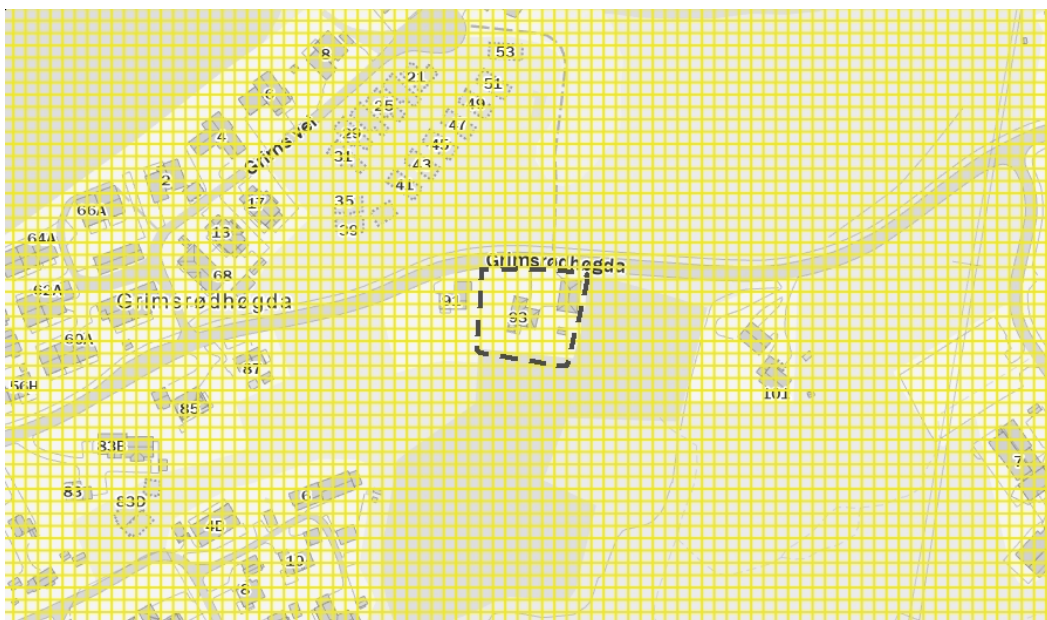
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)




Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.04.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

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 ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) 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 ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) 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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 14.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	348	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 93, 1786 HALDEN								

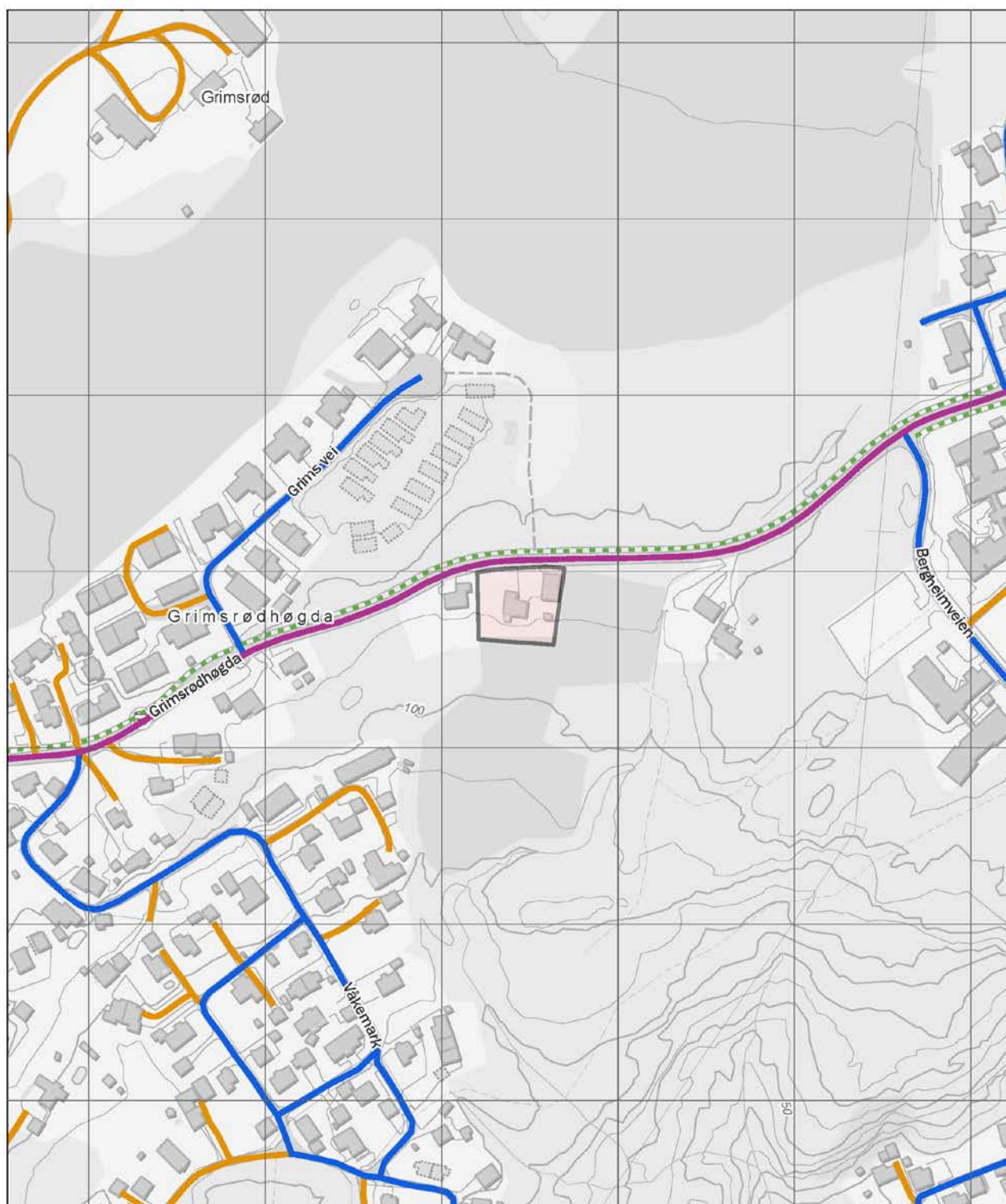
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	348	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsrødhøgda 93, 1786 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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealde%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 1 924 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn L112

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-389
-----------	-------

Navn	Grimsrødhøgda, Fv 921; gang og sykkel vei	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.03.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/3/G-389.pdf	
Delarealer	Delareal	50 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	188 m ²
	Formål	Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-742
Navn	Detaljregulering for deler av Grimsrød tomtefelt.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



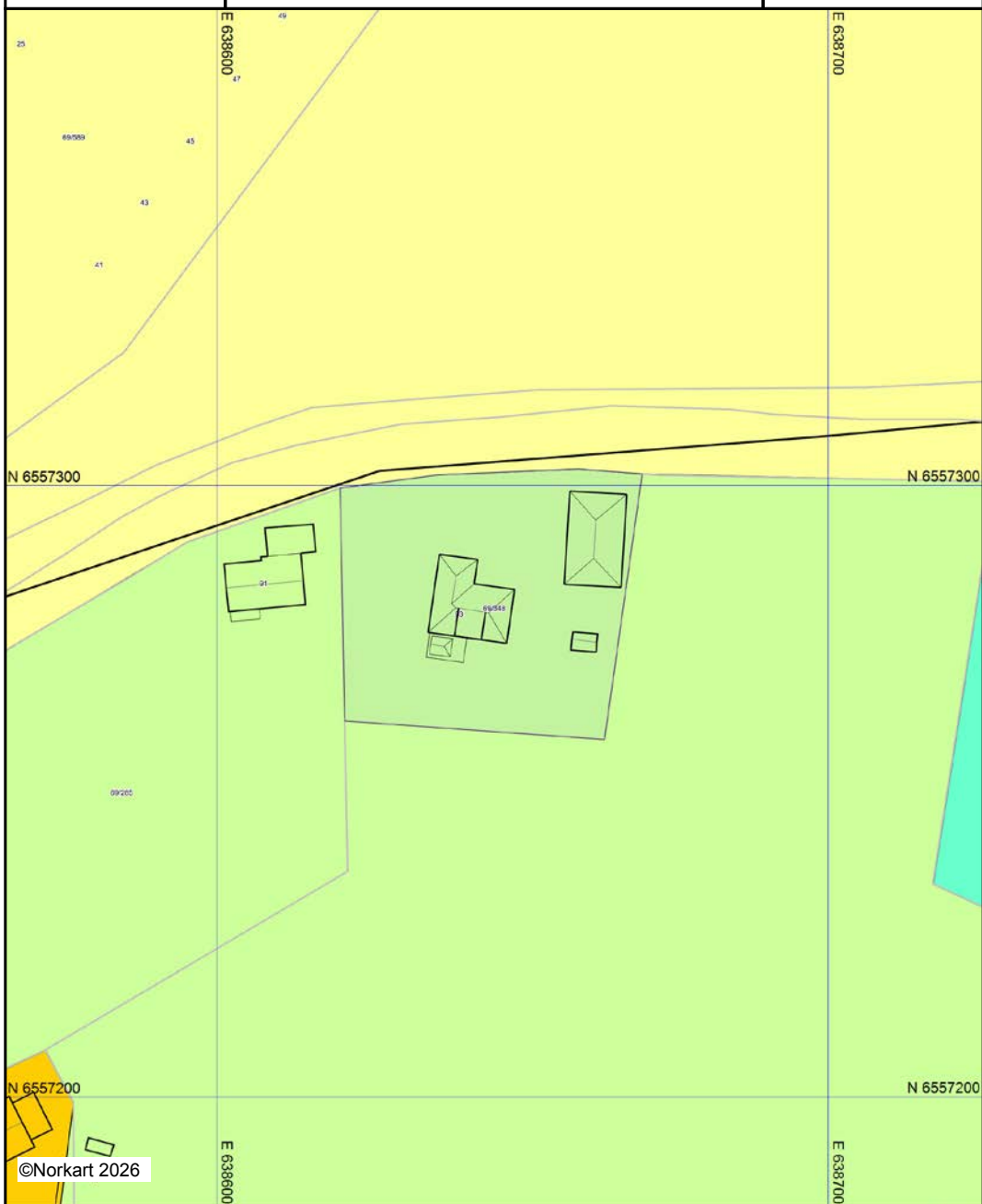
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/348
Adresse: Grimsrødhøgda 93
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn landskap
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

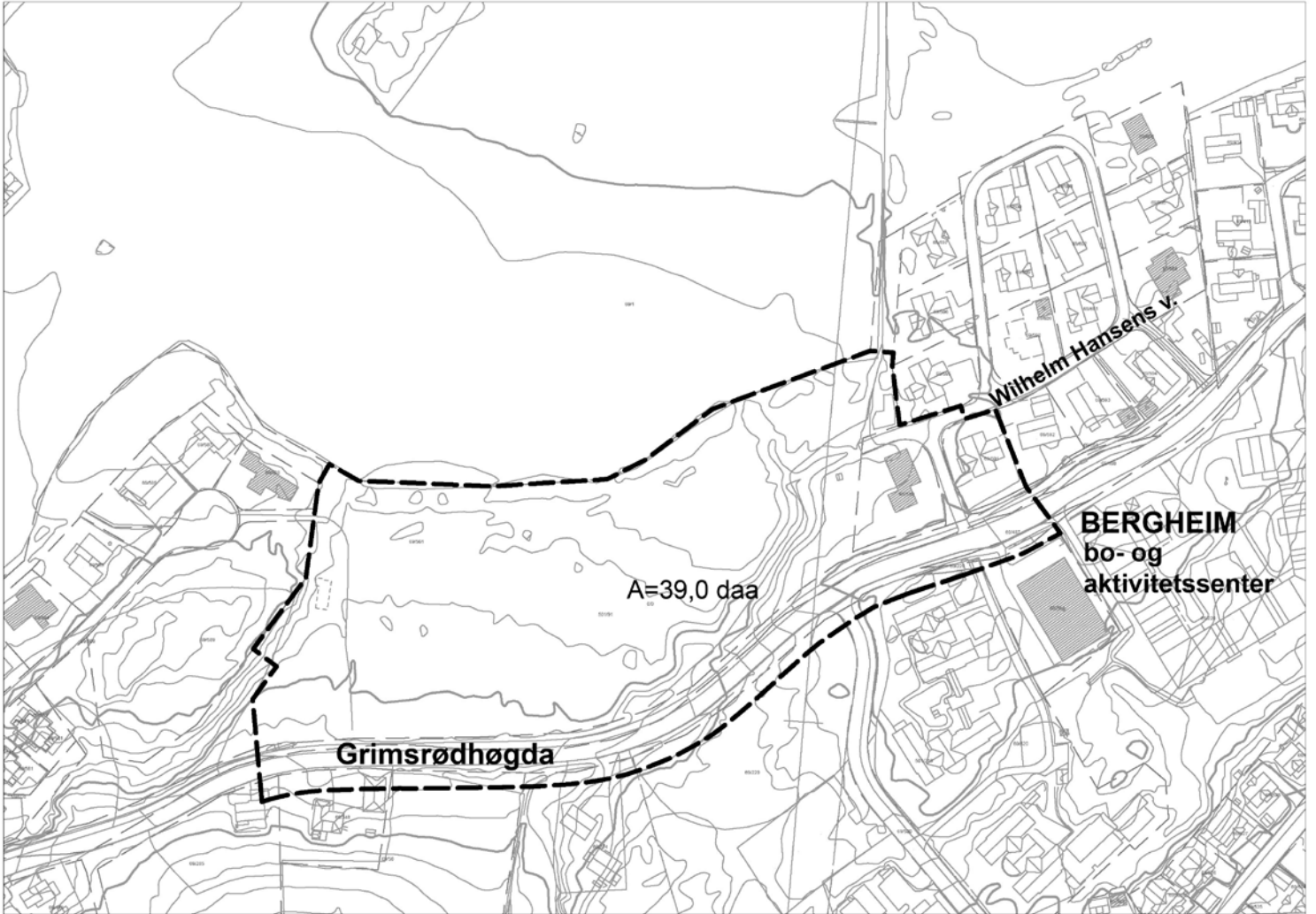
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje





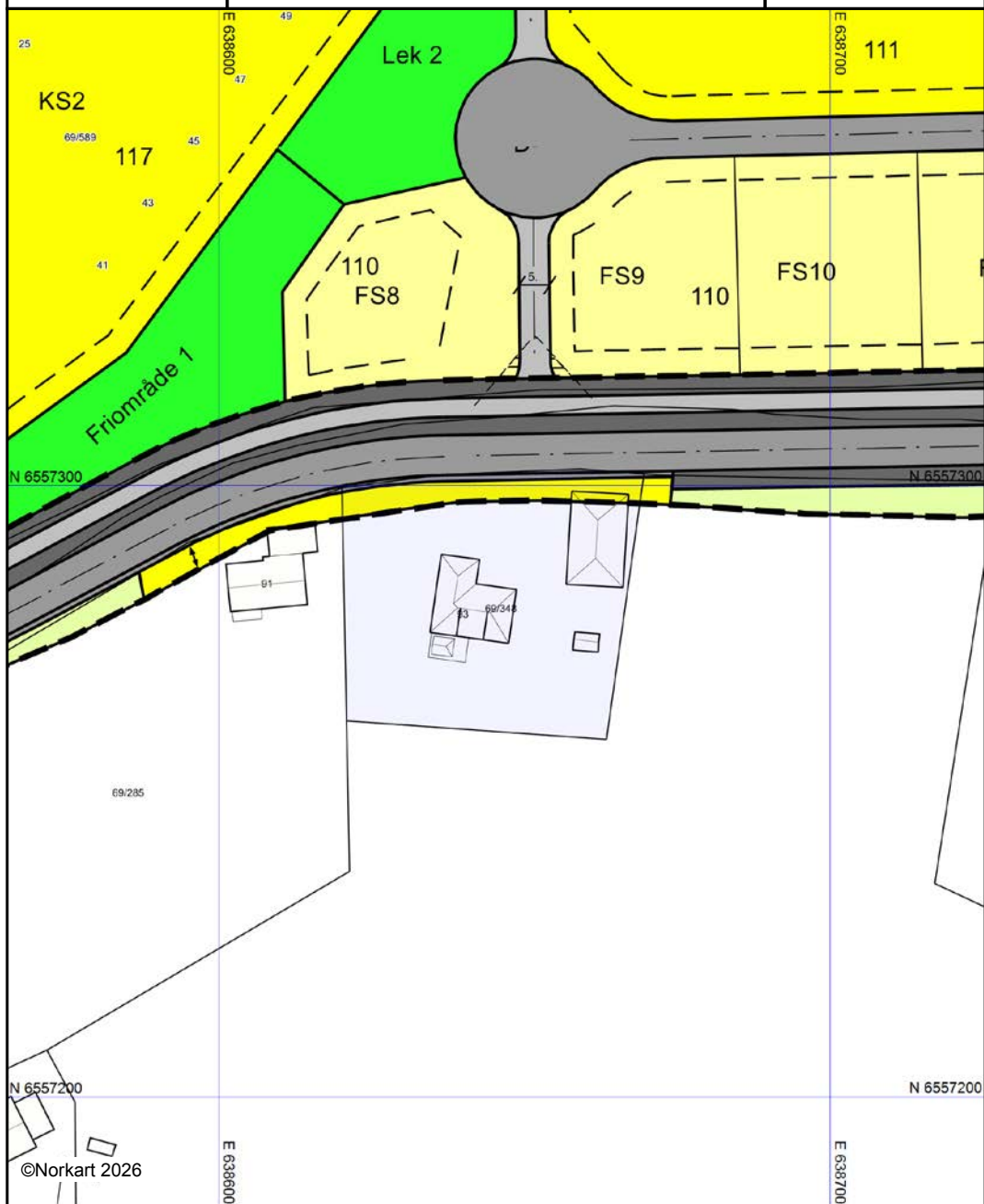
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/348
Adresse: Grimsrødhøgda 93
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

G-389

2

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR GRIMSRØDHØGDA, FV 921; GANG- OG SYKKELVEI

Godkjent av Hovedutvalg for Plan og miljø dato 06.03.02 saksnr.: 030/02
Godkjent av kommunestyret dato 03.04.02 saksnr.: 061/02

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplede strek på plankartet.

1. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Offentlige trafikkområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

Bestemmelser for byggeområde; boliger, B 1.

2. Krav om bebyggelsesplan. BYA=20%, 1 1/2 etg.

Bestemmelser for byggeområde, boliger.

3. Innenfor frisisiktsonen tillates ikke gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
Siktsoner i avkjørsler skal være 4m x 60m mot fylkesveien.
Siktsoner i avkjørsler skal være 3m x 20m mot gang-/sykkelvei.

Bestemmelser for offentlig trafikkområder.

4. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling i kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau, kjørbare gangveier som vist på planen.
5. Krav om samtidig utbygging av gang- og sykkelvei, fortau, busslommer m.v.
6. Siktsoner i kryss skal være 10 x 75m mot fylkesveien.
Innenfor siktsonen kan det ikke plasseres sikthindrende formål som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

Rev. 1/3-02.

Planseksjon 2. aug. 2001

TINGLYST
6 JULI 1992
SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR: 3280

R e t t s b o k
f o r
Østfold jordskifterett

År 1991 den 12. september ble
jordskifterett holdt i Stortgt. 6 i
Halden.

Rettens formann: Konstituert jordskiftedommer Sigmund
Pedersen.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 12/1989.

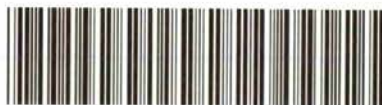
Parter:

1. Knut Johan Sahlberg, eier av 69/56 og 348 i Halden.
2. Statens vegvesen, " " Fylkesveg B-921.
3. Ellen Marie Eitzen, " " 69/1 i Halden.
4. Odd Hammerstrøm, " " 69/224 og 284 " "
5. Ole Martinsen, " " 69/285 og 349 " "
6. Våkemark vel v/Reidar Staal, eier av 69/59 " "
7. Halden kommune, eier av 69/516 " "

Saka gjelder: Grensegang, jfr. jordskiftelovas § 88.

Til stede: Ole Martinsen, for Våkemark vel Reidar Staal og
Carsten Måreid, for Statens vegvesen Ole Ulsnes,
for Halden kommune avd.ing. Jan Sverre Olsen, Knut
Johan Sahlberg, Odd Hammerstrøm og Elisabeth
Montelius.

Rettens formann gjorde rede for domstollovas regler §§ 106-108.
På forespørsel kjente ingen til at rettens formann skulle være
inhabil i saka.



Doknr: 3280 Tinglyst: 06.07.1992 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegang fra Knut Johan Sahlberg, datert 17/3-1989.
2. Innkalling til møtet i dag, vedheftet Postverkets kvittering for rekommanderte brev til partene, datert 22/8-1991.
3. Fullmakt fra Halden kommune v/Ordføreren til avd.ing. Jan Sverre Olsen under sak nr. 12/1989.
4. Fullmakt fra Ellen Marie Eitzen til datteren Elisabeth Montelius, dat. 11/9-1991.
Dokumentene ble gjennomgått.

Knut Johan Sahlberg fikk ordet for å forklare bakgrunnen for kravet om grensegang.

Han ønsket klare grenser rundt eiendommen med varige merker. Noen steder er det uklarheter, mente han. Da fylkesveien ble omlagt for mange år siden, hadde lensmannen sagt til hans far, at gjerdet kunne flyttes fra den gamle til den nye veien. Men dette var ikke blitt gjort. Det er derfor et lite areal som består av gammel vei og noe skog/utmark som han vil ha avklart hvem det er som eier.

Ole Ulsnes fikk ordet. Han hadde med seg planprofiler for veien fra 1934 der veibredda går fram.

Han la fram:

5. Avleveringsprotokoll fra 1934, da kommunen overtok vedlikeholdet for fylkesvei B-921.

Han mente profilene viser en planeringsbredde på 5 m og at 1912-veilovens gjerdebestemmelser, som gjaldt den gang, hadde en gjerdeavstand på 1,5 m på hver side. Minimumsbredden er derfor 8 m. Der hvor det er fyllinger går veigrensa til bunnen av disse, mente han.

Odd Hammerstrøm opplyste at det på samme måten, også ut for hans eiendom, ligger et lite areal. Han ønsket at det ble tatt stilling til eiendomsretten til dette også.

Han la fram:

6. Diverse skjøter og skylddelinger med kart på 69/224 og 69/284.

Elisabeth Montelius fikk ordet. Hun mente at iallfall noe av arealet hører til 69/1. Siden 69/56 grenset opp til den gamle veien og den nye veien er lagt på 69/1, må arealet mellom veiene høre til 69/1, mente hun.

På spørsmål fra rettens formann om hva som vanligvis blir gjort med et veiareal som ikke lenger benyttes til vei, svarte Ulsnes at det da kunne oppstå vanskelig jus. Men veiloven av 1912 hadde regler om at slik gammel veigrunn kunne gå tilbake til tilstøtende eiendom, eller at denne hadde krav på å få kjøpt det.

3

Grensene mot de øvrige naboer til 69/56, ble diskutert.

Reidar Staal, på vegne av Våkemark vel, la fram:

7. Kopi av kart over Vaakemarken fra 1925 i målestokk 1:1000.

Jan Sverre Olsen la fram:

8. Protokoll fra kartforretning, sak C-110/89, dat. 1/11-1989

9. Målebrevkart over 69/195, målestokk 1:500.

10. " " 69/356, " "

11. " " 69/109, " "

Rettenns formann, sammen med partene dro deretter på befarings-
til Grimsrødhøgda.

Når det gjaldt arealet mellom ny og gammel fylkesvei ble man
enige om følgende:

Fra grensepunkt ved hjørnet der det gamle uthuset hadde stått
og til det gamle trepunktsdelet mot 69/284, skulle 3,5 m av den
gamle veigrunnen regnes som Vegvesenets grunn. Dette arealet
makeskiftes med et stripeareal mellom punktet ved det gamle
uthuset og hjørnet mot 69/285 og 349. Etter dette blir det ikke
noe oppgjør mellom Vegvesenet og 69/56. Den nye grensa mot
veien ble varig avmerket i dag.

Det resterende areal som ligger mellom linja fra 3,5 m og den
nye grensa mot fylkesveien har hørt til 69/1. Arealet vil bli
nøyaktig oppmålt og solgt til 69/56 for en pris på kr. 2,- pr.
kvadratmeter. Arealet og beløpet som skal betales vil fremgå av
den tilsendte utskrift når saka avsluttes. Mellom 69/224,284
og den nye veien er det et tilsvarende areal som måles opp,
selges til 69/224,284 og gjøres opp på tilsvarende måte til
samme ovennevnte pris.

Under befaringsa ble det også enighet om å merke opp grensene
mot gnr. 69, bnr. 109, 115 og 356. Eierne av disse eiendommene
møtte i marka.

Grensene vil nå bli avmerket og innmålt. Saka utsettes på
ubestemt tid.

Retten hevet,
Halden den 12. september 1991.

Sigmund Pedersen

4

År 1992 den 30. januar ble jordskifte-
rett holdt på Østfold jordskiftekontor.

Rettens formann: Saksoppevnt jordskiftedommer Sigmund
Pedersen.

Protokollfører: Avd.ing. A. Lønvik.

sak nr. 12/1989 - utsatt fra 12. september 1991.

Til stede: Ingen av partene.
Siden forrige møte er grensene avmerket og innmålt under
ledelse av avd. ing. A. Lønvik. Her gis slik:

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr. : 12/1989
Kommune : Halden
Vedtatt på rettsmøte dato : 30. januar 1992.
Vedtatt av Jordskifterett : Østfold
Koordinatsystem : N.G.O.

Grense: 1

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På østre side
og gnr. 69, bnr. 59, eier Våkemark vel
På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	126185.63	40239.84			Jsv jordmerke
2	126177.13	40241.75	8.72	186.0	Jsv bolt i stein
3	126147.06	40248.37	30.79	186.2	Jsv bolt i fjell
4	126128.67	40251.49	18.65	189.3	Jsv bolt i fjell

Grense: 2

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
på østre side
og gnr. 69, bnr. 195, eier Staal & Sønn
på vestre side.

5

Denne grensa er beskrevet i målebrevet for gnr. 69, bnr. 195.

Grense: 3

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På østre side
og gnr. 69, bnr. 356, eier Egil Staal
På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
9	126101.20	40259.75	26.59	182.2	Jsv jordmerke
10	126075.65	40267.09	26.95	182.4	Jsv jordmerke
11	126049.72	40274.46			Jsv jordmerke

Grense: 4

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På østre side
og gnr. 69, bnr. 109, eier Carsten Y. Måreid
På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
11	126049.72	40274.46	35.93	184.4	Jsv jordmerke
12	126014.87	40283.19			Jsv jordmerke

Grense: 5

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På østre side
og gnr. 69, bnr. 115, eier Ella Johansen
På vestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
12	126014.87	40283.19	31.34	180.6	Jsv jordmerke
13	125984.97	40292.58			Jsv bolt i stein

6

Grense: 6

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På nordre side
og gnr. 69, bnr. 59, eier Våkemark vel
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
13	125984.97	40292.58	25.33	104.1	Jsv bolt i stein
14	125983.35	40317.86	15.60	104.1	Jsv jordmerke
15	125982.34	40333.42	40.10	101.1	Jsv jordmerke
16	125981.62	40373.52	34.44	50.6	Bolt i fjell
17	126005.72	40398.11	43.95	50.7	Jsv jordmerke
18	126036.46	40429.54	41.46	65.5	Bolt i fjell
19	126057.91	40465.01	25.20	65.5	Jsv bolt i fjell
20	126070.90	40486.61	29.26	65.5	Jsv bolt i fjell
21	126085.99	40511.68			Bolt i fjell

Grense: 7

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På vestre side
og gnr. 69, bnr. 516, eier Halden kommune
På østre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
21	126085.99	40511.68	57.82	383.0	Bolt i fjell
22	126141.76	40496.45			Bolt i fjell

Grense: 8

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På vestre side
og gnr. 69, bnr. 224 og 284, eier Odd Hammerstrøm
På østre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
22	126141.76	40496.45			Bolt i fjell

7

23	126116.09	40469.45	37.26	251.5	Jsv bolt i stein
24	126104.81	40457.65	16.33	251.5	Jsv bolt i fjell
25	126138.26	40452.75	33.81	390.8	Jsv bolt i fjell
26	126157.14	40414.86	42.33	329.4	Jsv jordmerke
27	126222.66	40426.82	66.61	11.5	Jsv jordmerke

Grense: 9

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
 På søndre side
 og Fylkesveg B - 921, eier Statens vegvesen
 På nordre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
27	126222.66	40426.82	55.04	302.8	Jsv jordmerke
28	126225.10	40371.83	13.29	306.5	Jsv jordmerke
29	126226.45	40358.61	23.20	299.0	Jsv jordmerke
30	126226.08	40335.41	15.96	293.1	Jsv jordmerke
31	126224.35	40319.55			Jsv jordmerke

Grense: 10

mellom gnr. 69, bnr. 285 og 349, eier Ole Martinsen
 På søndre side
 og Fylkesveg B - 921, eier Statens vegvesen
 På nordre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
31	126224.35	40319.55	26.63	280.0	Jsv jordmerke
32	126216.12	40294.22	10.63	266.5	Jsv jordmerke
33	126210.79	40285.03			Jsv jordmerke

8

Grense: 11

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På søndre side
og Fylkesveg B - 921, eier Statens vegvesen
På nordre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
33	126210.79	40285.03	17.23	267.8	Jsv jordmerke
34	126202.44	40269.95	34.48	267.6	Jsv jordmerke
1	126185.63	40239.84			Jsv jordmerke

Grense: 12

mellom gnr. 69, bnr. 56 og 348, eier Knut J. Sahlberg
På søndre side
og gnr. 69, bnr. 285 og 349, eier Ole Martinsen
På nordre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
31	126224.35	40319.55	41.74	200.4	Jsv jordmerke
35	126182.61	40319.30	29.09	302.5	Jsv jordmerke
36	126183.75	40290.23	27.53	387.9	Jsv jordmerke
33	126210.79	40285.03			Jsv jordmerke

Grense: 13

mellom gnr. 69, bnr. 224 og 284, eier Odd Hammerstrøm
På søndre side
og Fylkesveg B -921, eier Statens vegvesen
På nordre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
27	126222.66	40426.82	21.63	100.9	Jsv jordmerke
37	126222.36	40448.44	25.84	85.3	Jsv jordmerke
38	126228.27	40473.60			Umerket punkt

Punkt 38 er det samme som punkt 1 i målebrev nr. 90.026
for gnr. 69, bnr. 516.

9

Forskjellige bestemmelser:

Gnr. 69, bnr. 1, eier Ellen Marie Eitzen avstår 158,24 m2 til gnr. 69, bnr. 56. Knut Johan Sahlberg skal betale kr. 316,50 for dette arealet til Ellen Marie Eitzen.

Gnr. 69, bnr. 1, eier Ellen Marie Eitzen avstår 98,16 m2 til gnr. 69, bnr. 224 og 248. Odd Hammerstrøm skal betale kr. 196,30 for dette arealet til Ellen Marie Eitzen.

Beløpene skal være betalt innen 15 - femten - dager fra forkynning.

Tinglysing:

Tinglyst utskrift av saka skal oppbevares hos eieren av gnr. 69, bnr. 56.

Ikrafttreden:

Denne saka, som berører gnr. 69, bnr. 1, 56, 59, 109, 115, 224, 284, 285, 348, 349, 356 og 516 i Halden kommune, trer i kraft når saka er rettskraftig.

Forkynning:

Saka forkynnes for partene ved at kopi av rettsboka sendes i rek. brev.

Ankefristen er 2 - to - måneder fra forkynning.

Kostnadene:

Til sammen kr. kr. 7.050,-

Kostnadene ble etter rettens skjønn delt på partene slik:

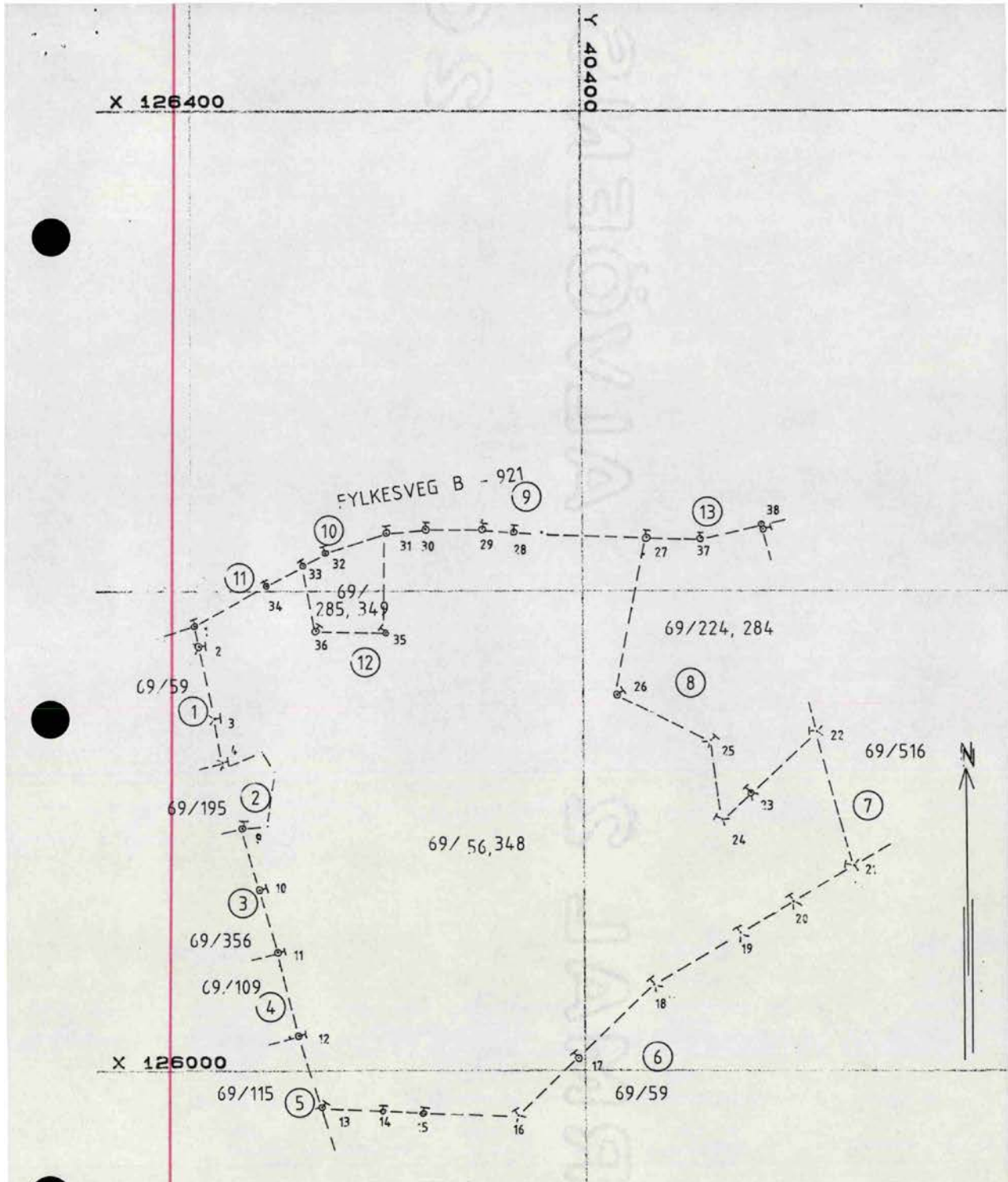
Knut J. Sahlberg, for 69/56, 348, skal betale kr. 4.050,-				
Våkemark vel, " 69/59, " " " 780,-				
Egil Staal, " 69/356, " " " 150,-				
Carsten Måreid, " 69/109, " " " 150,-				
Ella Johansen, " 69/115, " " " 150,-				
Odd Hammerstrøm, " 69/224, 284, " " " 605,-				
Ole Martinsen, " 69/285, 349, " " " 360,-				
Statens vegvesen, " F.v. B - 921, " " " 805,-				

De pålagte beløp skal betales til Østfold jordskifterett innen 15 - femten - dager fra forkynning, jfr. jordskiftelovens §§ 80 og 91.

Retten hevet,
Borgenhaugen den 30. januar 1992.

Sigmund Pedersen.





FELTETS NAVN GRIMSRØD		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYOPP GAVE
KOMMUNE HALDEN	FYLKE ØSTFOLD	BERDTE GNR. 69	ANTALL BLAD 1		MALESTOKK 1:2000	KARTLEGGINGSÅR 1991
JORDSKIFTERETT ØSTFOLD	SAK NR. 12/1989	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET 30/1-1992	OFF BLADINDELING CU-027.5.3	AJOURFORINGSÅR PRODUSENT A.L.	

Oce Norge As - S. & Jul. Sorensen Trykkener As M-151-JRE

AVTALE

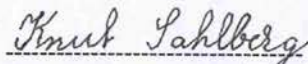
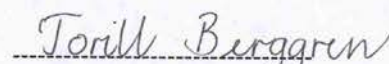


Rett kopi bekreftef

Mellom Knut Sahlberg personnr. 280138 [redacted] som eier av Grimsrødhøgda 93 Gnr.69 Bnr.348 og 56 og Torill Berggren personnr. 120948 [redacted] som eier av Grimsrødhøgda 101 Gnr 69 Bnr 224 er inngått følgende avtale:

1. Eier av Gnr 69 Bnr 348 har rett til å legge og vedlikeholde 110mm spillvannsledning over eiendommen Gnr 69 Bnr 56.
2. Eier av Gnr 69 Bnr 224 har rett til å legge og vedlikeholde 110mm spillvannsledning og 32mm vannledning over eiendommen Gnr 69 Bnr 56 og bnr 348.
3. Fremtidig vedlikehold av ledningene bekostes av den som er bruker av ledningene.
4. Den delen av ledningene som er felles bekostes av begge eierne.
5. Etter arbeidene er ferdig og etter eventuelle vedlikeholdsarbeider så plikter eier av sin respektiv del av ledningen å sette terrenget tilbake i den stand det var før arbeidene startet. Den delen som er felles bekostes av begge parter.
6. Ledningene legges i henhold til vedlagte situasjonsplan.
7. Ved eventuelt salg av eiendommen Gnr 69 Bnr 56 og ledningene vil bli liggende til hinder for ny eier skal kostnadene i forbindelse ved omlegging bekostes av bruker av ledningen(e)
8. Eier av Gnr 69 Bnr 224 bærer alle omkostningene i forbindelse med tinglysningen.
9. Denne avtalen tinglyses på eiendommene gnr.69 bnr.56 og 348.
10. Denne avtalen er utferdiget i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysning.

Halden, den 10.september 2012


Knut Sahlberg 280138 [redacted]
Torill Berggren 120948 [redacted]Doknr: 758629 Tinglyst: 14.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: situasjonskart

Dagbok nr. 2261 61 22-8
Ldd og Markes Saksbehandling~~A 2261/61~~
S k j ø t e.

eksemplar frs.-

Undertegnede Knut Sahlberg, født 1/2.1898 skjøter og overdrar herved til Sverre Hammerstrøm min eiendom gnr. 69 bnr. 284 Hasselbakken 2 av skyld mark 0.04 i Berg for kjøpesum kr. 7.360.- kronersjutusentrehundreogseksti- som er avgjort på omforenet måte.

Tomten overdras fri for pengeheftelser som i tilfelle besørges frafalt av selgeren og på dennes bekostning.

Kjøperen skal ha rett til å slippe sin kloakk ut i den bekk som kommer fra selgerens eiendom og går over kjøperens tomt.

Likeledes skal kjøperen ha rett til å gå over selgerens eiendom med vann- og kloakkledning for tilkobling til et mulig fremtidig kommunalt vann og kloakksystem.

Kjøperen må selv og på sin bekostning sørge for nødvendig adkomstvei, vann- og kloakk til eiendommen.

Kjøperen betaler samtlige omkostninger ved overdragelsen.

Skjøtet er utferdiget i 2 eksemplarer.

Halden, den 22. august 1961.

Som selger:

Knut Sahlberg

Som kjøper:

Sverre Hammerstrøm.

Jeg bekrefter herved at Knut Sahlberg og Sverre Hammerstrøm har undertegnet kjøtet i mitt nærvær og at de begge er over 21 år.

Johan Krosby
Overrettssakfører.

Undertegnede selgerens ektefelle samtykker i overdragelsen.

Halden, den 22. august 1961.

Til vitterlighet:

1. Johan Krosby
2. overfettssakfører.

Margit Sahlberg

off. T/s.

1.870,-
585,-
2.455,-

DAGBOKFØRT
89
02.01.99 00014
SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

SKJØTE

Undertegnede skifteforvalter i bo 20/1988, avdøde forhenværende gartner Knut August Sahlberg og før avdøde hustru Margit Sahlbergs fellesbo av Halden, skjøter og overdrar med dette boets faste eiendom.

Gnr. 69 bnr. 56 i Halden.
til
Knut Johan Sahlberg. f. nr. 280138

for kjøpesum kr. 100.000,00-kronerhundretusen- som er avtalt med de øvrige arvinger i boet.


Knut Johan Sahlberg er sønn av avdøde, og arving til 1/4 av boet.

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Ved tinglysning av skjøte skal følgende bestemmelser tinglysnes.

Det skal foretas etteroppgjør i henhold til odelslovens § 57, dog slik at fristen for bruk av denne bestemmelse settes til 30 år og ikke 10 år. Denne rett til etteroppgjør gjelder også for søskenes livsarvinger og i forhold til Knut Johan Sahlbergs livsarvinger.

Dersom det fortas utparselering til andre enn Knut Johan Sahlbergs livsarvinger, skal Knut Johan Sahlbergs søsken eller deres barn ha forkjøpsrett til to tomter for hver familiegren på ellers like vilkår med andre kjøpere.

Halden skifteret. januar 1989
Kari Hartmann/


Hjelpedole: egen eidd

MSH

TINGLYST

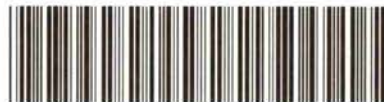
2 8 MAR 2001

SORENSKRIVEREN I HALDEN
DAGBOKNR.: 1386

AVTALE

Mellom Knut Johan Sahlberg født, 280138 Grimsrødhøgda 93, 1786
Gnr.69 Bnr. 56 i Halden og Halden kommune er
inngått følgende avtale:

1. Halden kommune gis rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde en 160mm spillvannsledning med tilhørende kummer i trase vist på vedlagt kart 4-d-1032.
Kummer på ledningen avsluttes ca. 60cm under terreng slik at landbruksdriften kan gå uhindret. Øverste lag med matjord ca 50cm holdes adskilt fra undergrunnsmasser.
2. Etter at ledningen er lagt og etter et evt. vedlikeholdsarbeid, plikter Halden kommune å sette terrenget tilbake slik det var før arbeidet startet. Gravingen, kjøringen osv. i samband med anleggsarbeidet og senere vedlikehold skal skje i en bredde av max 15m. Man skal så langt som mulig unngå arbeid på ledningen i vekst- og onnesesongen.
3. Halden kommune er etter at anlegget er gjennomført og ferdigstilt til enhver tid berettiget til å trafikkere lednings traséen, også med nødvendig maskiner, for vedlikehold av ledningen.
Halden kommune plikter før maskiner kjøres inn på grunneiers eiendom, å gi grunneier varsel, såvidt mulig skriftlig.
4. Gårdsveier og andre private veier som benyttes av Halden kommune under anleggsperioden holdes i normal stand. Eventuelle skader som måtte oppstå i anleggsperioden eller i forbindelse med vedlikehold av ledningen utbedres eller erstattes særskilt, jfr. pkt.11.

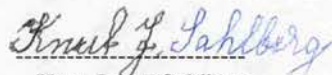
Doknr: 1386 Tinglyst: 28.03.2001 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


5. Alle utgifter i forbindelse med omlegging av drencsystemer dekkes av kommunen . Halden kommune forplikter seg til å ta inn i anbudsgrunnlaget oven for utførende entreprenører, at dersom han påfører skade på eiendommens innretninger, skal dette utbedres umiddelbart. Entreprenører har varslingsplikt ovenfor grunneier og kommune straks han oppdager eventuelle skadegjørende handlinger/situasjoner. Alt arbeidet med de eksisterende og nødvendige nye drencsystemer skal planlegges, kontrolleres av grunneier.
6. Halden kommune er overfor grunneier direkte ansvarlig for arbeidenes utførelse, selv om kommunen har satt bort arbeidet på anbud til entreprenør. Ansvarer løper i en periode av 5 år fra anlegget på grunneiers eiendom er ferdigstilt. Alle nye drencrør vil for fremtiden være å betrakte som en del av grunneiers eiendoms drencsystem. landbrukskontoret gir uttalelse om hvorvidt skaden på drencsystemet med sannsynlighet kan relateres til kommunens anleggsarbeider. Eventuelle erstatning fastsettes etter pkt.11.
7. Anleggsarbeidene skal utføres utenom vekstsesongen, og helst ikke under ugunstige værforhold. Utføres arbeidene på frossen mark forutsettes det at det ikke er så dyp tele at matjorden ikke kan holdes adskilt. Før anlegget begynner på dyrket eller dyrkbar mark, skal all matjord tas av i hele sin bredde som blir nødvendig for lednings traséen på eiendommen. All matjord skal legges adskilt fra annen masse, og legges tilbake etter at anlegget er ferdig. All matjord må holdes på eiendommen. På grunn av 15meters anleggsbelte skal matjord tas av og legges tilbake med beltegående gravemaskin. Anleggsmaskinene skal ikke arbeide utenfor anleggsbeltets område.
8. Overskuddsmassene transporteres til et sted på eiendommen etter avtale med grunneier og uten omkostninger. Masse som grunneier ikke kan gjøre seg nytte av transporterer Halden kommune til egnet sted. ved anleggets gjennomføring søker man i forbindelse med graving å rydde vekk synlig sten over 10cm. tverrmål, som ligger i matjord sjiktet etter gravingen.



9. Drensrørter som brytes under anleggsarbeidet eller senere vedlikehold skal straks kobles sammen.
Tverrgående grøfter som brytes skal kobles med 110mm P.V.C rør som understøttet av impregnert 2"x4".
10. Som en erstatning for ulempen anlegget påfører grunneier, betales kr.15 lm ledningsgrøft gravd i dyrket mark.
11. Eventuelle skader/ reduksjoner på avlingen på første vekstsesong etter at ledningsarbeidet og framtidig vedlikehold er ferdig, skal erstattes av kommunen, lanbrukskontoret skal avgjøre skadens/reduksjonens omfang etter å ha hørt partene.
12. Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysing. Avtalen tinglyses på eiendommen Gnr.69 Bnr.56 hvor Halden kommune bærer alle omkostninger.

Halden, den 19. desember 00


Knut Johan Sahlberg


For Halden kommune
Carsten Dybevig
Ordfører
27.12.2001

Refer: Egil Staal
f.n 17 05 46 [REDACTED]



AVTALE

I henhold til vedlagte situasjons kart gis herved eier av eiendommen Våkemark 12, gnr. 69, bnr. 356, Halden tillatelse til å legge kloakkledning over eiendommen Grimsrødhøgda 96, gnr. 69, bnr. 56, Halden.

Gravearbeidet skal utføres så skånsomt som mulig og terrenget skal settes tilbake til sin opprinnelige tilstand.

Eier av gnr. 69, bnr. 356, Halden får også tillatelse til å foreta nødvendige reparasjon, vedlikehold og eventuell omlegging av ledning.

Ved et eventuelt salg av eiendommen gnr. 69, bnr. 56, Halden og kloakken vil bli liggende til hinder for ny eier skal kostnader i forbindelse ved omlegging bekostes av eier av gnr. 69, bnr. 356, Halden.

Denne avtalen skal tinglyses på eiendommen gnr. 69, bnr. 56, Halden. Eier av gnr. 69, bnr. 356, Halden bærer alle omkostninger i forbindelse med tinglysningen.

Avtalen er utferdiget i 3 eksemplarer, 1 til hver av partene og 1 til tinglysning.

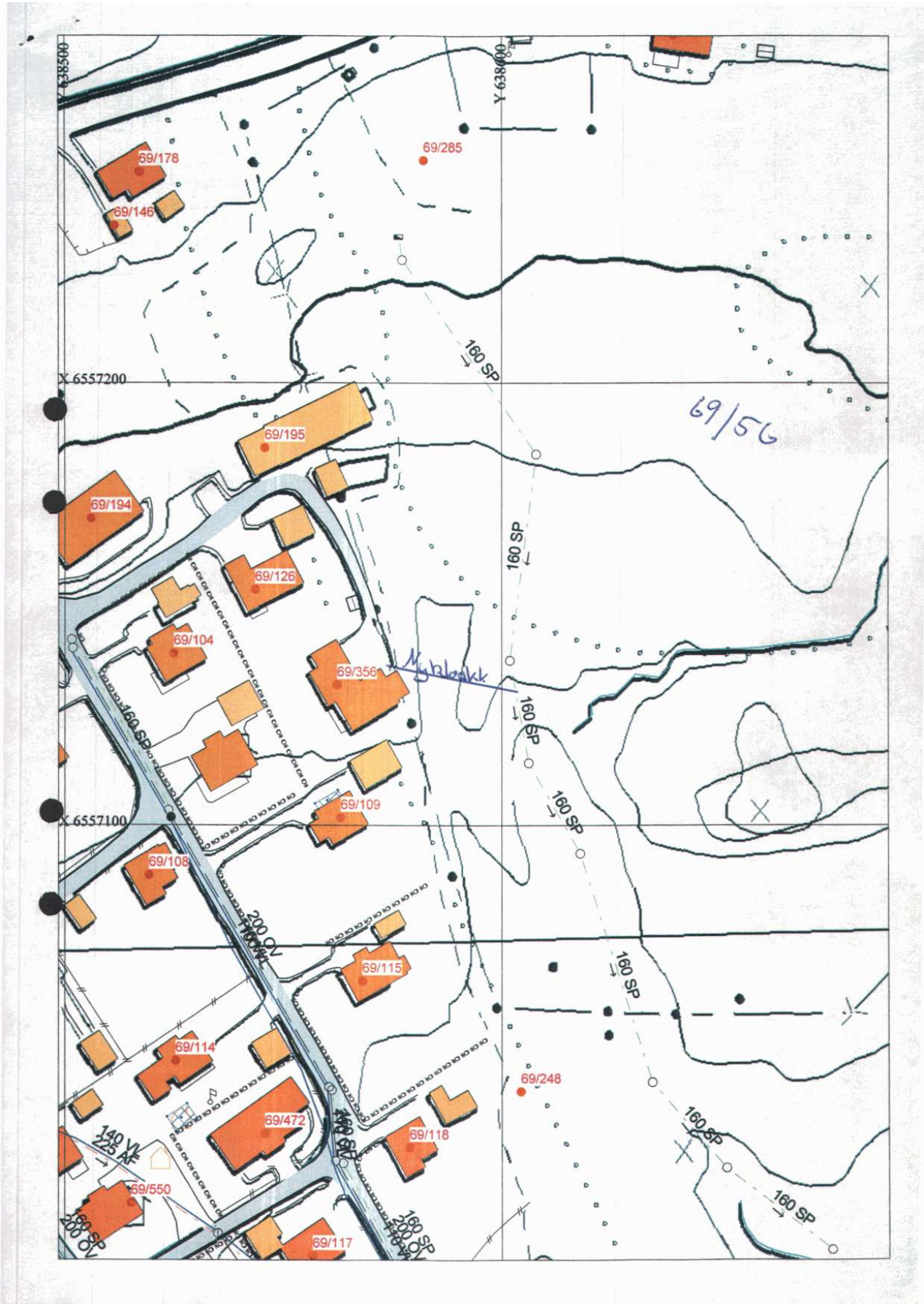
Halden den, 15.7.2006

Egil Staal
Gnr. 69, bnr. 356, Halden

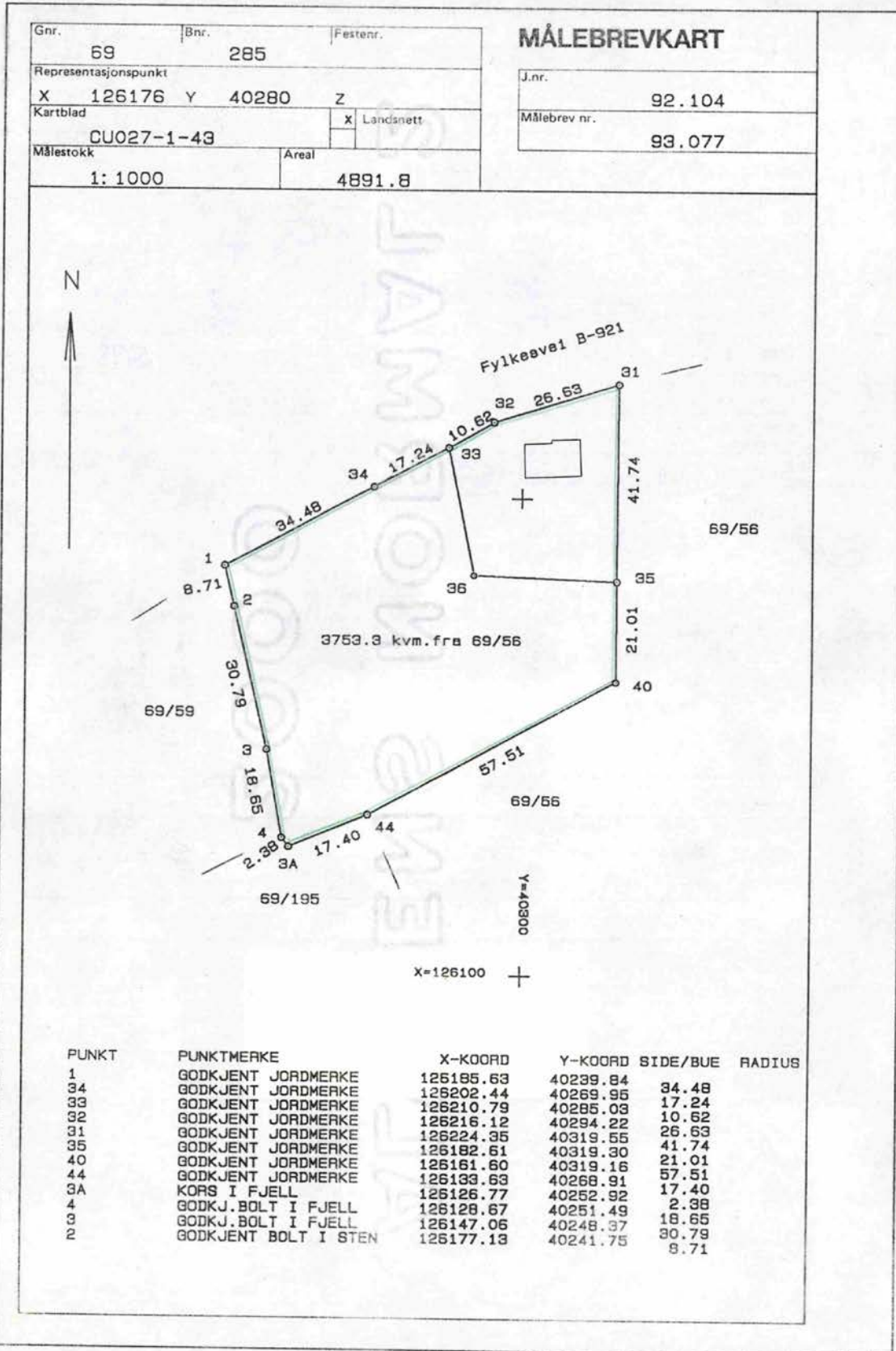
Knud F. Sahlberg
Gnr. 69, bnr 56, Halden



Doknr. 343785 Tinglyst: 18.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kommune		MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering	
HALDEN		J.nr.	92.104		
		Målebrev nr.	93.077		
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.			
Målebrev over					
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.		
	69	285			
Bruksnavn/adresse		Maistubben			
Areal	4891.8				
Dagbokstempel					
TINGLYST					
23 NOV. 1993					
SORENSKRIVEREN I HALDEN					
DAGBOKNR: 5298					
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning					
Dato for forretningen	24. september 1993				
Rekvirent	Ole Petter Martinsen og Knut J. Sahlberg				
Bestyrer	Jan Sverre Olsen				
Forretning	kartforretning med grensejustering over d.e. I h.t. avtale mellom partene er 3753.3 kvm. overført uten skjøte fra gnr.69 bnr.56 til gnr.69 bnr.285 som heretter vil utgjøre 4891.8 kvm. Koordinatsystem NGO 1979				
Underskrift					
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift		
Halden	05.11.93	oppm.sjef	bestyrer		
Tinglysing					
Dagbokstempel	Tinglysingstempel				
 Doknr: 5298 Tinglyst: 23.11.1993 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
Påtegninger (rettelser o.l.)					
Tidligere tinglyst målebrev over d.e. utgår og erstattes av dette.					
109/93					
K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87					



Dokument nr. 4752 77/10
Halden byskriveregister

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av eiendommen

... Våkemark gnr/bnr. 69./56... tomt nr.

navn gate nr. matr.nr.

i Halden kommune

gir med dette herr... Egil Staal 170546... [redacted]

(navn)

(personnr.)

eier av eiendommen

... Våkemark 12 gnr/bnr. 69./356... tomt nr.

matr.nr. 307/64

rett til å føre opp/bygg/tilbygg i en avstand av .. 3 meter
fra vår felles tomtgrense i henhold til byggemelding
datert..... og godkjent av Halden bygningsråd.

Nærværende og senere eiere vil ikke kunne bygge nærmere
samme felles tomtgrense enn at avstand mellom bygninger
på begge sider av grensen blir min. 8 m.

Halden den. 5-10-1977.....

[Handwritten signature]

underskrift

... 0 10298 [redacted]

personnr.

7 9



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grimsrødhøgda 93
1786 HALDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre