

# 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 5 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 143 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 843 890,-  
**Selger:** Andreas Gimle Holtan  
Aase Gimle Holtan

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 152/211 kvm  
**Tomtstr.:** 1567 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 622  
Gnr. 98, bnr. 704  
**Oppdragsnr.:** 1101250170

# Spennende villa med alt på en flate. Stor selveiet naturtomt.

Velkommen til en spennende og meget innholdsrik villa med alt på en flate. Tomten er stor, usjenert og har både vid utsikt og sol hele dagen!

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og er fortløpende påkostet og modernisert i senere år. Det er eikeparkett på gulv i flere rom, i tillegg til skifer og gulvflis i hhv hall og bad+ vaskerom. Både bad og vaskerom er nye i 2020. Nyere lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Panel på vegger og himling i flere rom. Peis med nyere innsats i stuen. Nyere vinduer, innglasset sommerstue, luft/luft varmepumpe m.m. Retekking av tak i 2009. Boligen har alt på ett plan hvilket gjør denne boligen særdeles praktisk og tiltalende. Det er flere utganger til tomten og usjenerte, gode uteplasser.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Nabolagsprofil .....    | 100 |
| Andre vedlegg .....     | 103 |
| Budskjema .....         | 134 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 152 m<sup>2</sup>

BRA - e: 47 m<sup>2</sup>

BRA - b: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 211 m<sup>2</sup>

TBA: 73 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 15 m<sup>2</sup> Teknisk rom, bod, kryperom, kjølerom

1. etasje

BRA-i: 137 m<sup>2</sup> Vindfang, entré, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bod 2

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje

BRA-b: 12 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

### Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Hagestue

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Carport

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Carport:

Garasje/carport er medtatt i arealberegningen fordi at det kun mangler port i åpningen.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1567 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Aldeles nydelig naturtomt i front av boligfeltet med vid utsikt mot syd og mot vest. Tomten består av en vakker fjelltomt, med fjellhage og bed, lyngplanter, noe plen, gamle nåletrær m.m. Tomten er gruset, i tillegg med asfalt foran carport og fjell/betong foran garasje, i tillegg rikelig med plass for bilparkering, samt lagringsplass for bobil, båt etc. Tomten har flere fine partier både for både uteplasser, bålpanneplass, lekeområder for barn, hagedyrking m.m.

Tomten består av to matrikler, 98/622 + 704. Areal for bnr 622 er 1469 kvm og for bnr 704 er 98 kvm.

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

Bod ligger helt i tomtegrense mot nabo i Stigveien 3 (98/1304), denne er ikke byggemeldt.

### **Beliggenhet**

Høyt og fritt beliggende på populære Stigveien. Her bor du usjenert til i et særdeles barnevennlig og rolig villaområde. Kort og trygg gangavstand til barnehage, skoler, buss, nærbutikk, og ikke minst supre turområder som strekker seg opp i Høiåsmarka med lysløypenett, treningsstasjoner, sportshytter og mye mer!

### **Adkomst**

Direkte fra Stigveien. Adkomst til Stigveien via Fjellknattveien eller via Ulvåsveien.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Offentlig kommunikasjon**

Gangsavstand til bussholdeplass.

**Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er oppført med yttervegger med isolert bindingsverk og kledt på utside med stående malt bordkledning. Takkonstruksjonen er oppbygd med sperrer opplagt på yttervegger. Taket er tekket med papp. Takrenner og nedløp av stål. Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass. Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har koblede glassrammer. Altaner er oppført med impregnerte materialer og har malt rekkverk. Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter. Grunnmuren er oppført i betong.

Boden er oppført på punkt fundamenter og har en enkel standard, normalt for formålet.

Kledt med malt bordkledning, plassbygget dør, taket er tekket med stålplater.

Hagestuen er oppført på terrassegulvet, konstruksjoner over gulv er utført med trekonstruksjoner med innrammede glass i plassbygde åpninger og plassbygget dør. Taket er utført med sperrer, undertak av duk og tekking av stålplater.

Carport har gruset gulv, vegger er oppført på grunnmur og dels punktfundamenter, taket er utført med sperrer og tekket med stålplater. Vinduer har malte trekarmer og ytterdør har malte overflater. Det er ikke montert port.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagte salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik:. Undertaket ble ikke byttet da taktekkingen ble montert ny i 2009. Det er ikke kjent hvordan takkonstruksjonen er oppbygget med hensyn til lufting.

Det er en liten åpning i papp skjøt ved en luftehatt og det er små sprekker i overgang papptekking til lufte hatter enkelte steder.

Oppbrett på papp tekkingen mot vegg er ikke fornyet da tekkingen ble lagt ny.

Oppbrett under vindu er meget lav, medfører risiko for vannlekkasje.

#### Nedløp og beslag

Det er påvist andre avvik.: Lufte hatter har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Det er ikke montert snøfangere. I følge byggdatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere med denne type tekking ved takfall under 27 grader.

Det er ikke montert takstige for adkomst til pipe, vurderes som ikke nødvendig da det er lite fall på taket og det er ikke anmerket som mangel av brannforebyggende enhet.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ikke lufting bak kledningen, Bordkledningen er montert direkte på vegg pappen uten noe utlekting, Dette medfører at det ikke er lufting bak bordkledningen og gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er en del sprekker og slitasje på bordkledningen rundt om på boligen, spesielt i nedkant på veggene.

Det er spredte råteskader på bordkledningen, spesielt på vegg over tak på vindfang/entre.

Kledning montert helt ned på vannbrett over vindu, dette medfører økt risiko for råteskader på kledningen og vegg konstruksjonen.

#### Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Vinduer fra byggeåret har straks oppnådd forventet levetid, vinduene er ikke i veldig dårlig stand, men de har lav isolerings evne sammenlignet med nye vinduer.

Vindu over tak på entre bør vurderes fjernet da det er liten oppkant på taktekkingen under dette, noe som medfører økt risiko for vannlekkasjer.

#### Dører

Det er påvist andre avvik.: Overflater på dører til bod og carport er noe malingsslitt.

#### Overflater

Det er påvist andre avvik.: Det er hulrom under flere skiferheller i entre, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at skifer hellene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen med hulrom er at skifer lettere knekker ved belastning.

Himling utenfor toalettrom er ujevn, usikkert hva som er årsak til dette.

Laminat er noe unøyaktig tilpasset inntil skrog på kjøkkeninnredningen.

Overflatene har normale bruksmerker.

#### 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. Planavvik i kjøkken utgjør 16mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue og spisestue utgjør 16mm målt i hele rommet.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik:. Pipevanger er ikke synlige på alle 4 sider, men 2 sider på pipe som er i bruk vender mot separate røykrør og sikkerheten vurderes å være ivaretatt.

Gulv i toalett rommet er av ubrennbar kvalitet, plate på gulv under sotluke er derfor ikke nødvendig.

Brannforebyggende enhet hadde tilsyn på anlegget den 13.2.25 og feiing ble utført den 10.7.25. Ved tilsyn og feiing ble det benyttet kamera for kontroll i følge rapporten fra dette og det ble ikke funnet feil på pipe eller ovn som krever tiltak. Fyringsanlegget ble godkjent. Ut fra dette vurderes det ikke som nødvendig med tiltak, på sikt må det påregnes at pipen må rehabiliteres med nytt røykrør.

Pipesensor installert i 2025.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:. Det er god ledningsevne ved overflate søk på gulv og vegger i kjelleren, indikerer noe fukt i mur og gulv, ikke unormalt for alder på boligen.

#### Krypkjeller

Det er påvist andre avvik:. Himling i krypekjeller er ikke tett etter ombygging av vann og avløp, dette medfører trekk og redusert effekt av isolasjon i gulvet og kan medføre skader. Det mangler stedvis isolasjon i himlingen.

#### Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndlist på vegg, dette medfører økt risiko for fallskader.

Det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

#### Innvendige dører

Det er påvist andre avvik:. Det er noe bruksmerker dører og karmen vurderes som

normale bruksmerker.

#### Andre innvendige forhold

Det er påvist andre avvik: Gulv utført med tilfarere på betong underlag kan utgjøre en risiko i eldre boliger som denne.

Det er risiko for at det kan oppstå råteskader på grunn av fukt fra grunnen. Fukt kontroll viste flere målinger på 15,5 og 15,6 vektprosent.

Nivå over 15% medfører fare for at skade kan utvikle seg. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Tilfarer konstruksjoner settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner til 15 vektprosent. Fuktskader kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate.

#### Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

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

Det er mekanisk avtrekk på badet som kan benyttes om det oppstår behov, ut fra størrelse på bad og vaskerom vil dette fungere tilfredsstillende. Det er tilluft til rommet via ventil i dør til kjøkkenet.Har.

#### Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

#### Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader. Det er noe slitasje merker på enkelte fronter og ved nedfelt vask samt fronter som har ulik høyde.

#### Avløpsrør

Det er påvist andre avvik: Rør for kloakk lufting over tak er ikke isolert, dette kan medføre kondensvann som kan skade underliggende konstruksjoner.

Det ble ikke funnet tegn til skader som følge av dette.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke montert ventil i vegg på ett av soverommene og på stue/kjøkken, lufting via vindu mulig.

Manglende ventilasjon kan medfører problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

#### Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

### Elektrisk anlegg

Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.

### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Drenering og utvendig fuktsikring har oppnådd forventet levetid. Det er ikke synlig utvendig fuktsikring.

### TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Det mangler rekkverk på innglasset balkong, innglassing er utført med skyvedører og det medfører at det må være rekkverk for å ivareta sikkerheten.

Rekkverket på altan på sørside er 89 cm høyt, dagens krav, og krav da denne ble oppført var 1 meter.

Altan på nordsiden er skjev, årsak er noe provisorisk understøtting og at det ikke er fundamentert på fast underlag.

### Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpninger der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet og minst 25mm over sluket.

Laveste punkt på gulvet er ved døren til kjøkkenet, ved en lekkasje fra vanninstallasjon er det risiko for at vann renner ut av rommet.

Det har blitt foretatt utbedringer etter befaringen, membran er skjøtet på og det er laget tilstrekkelig oppkant foran dør mot kjøkken og dører til soverommene, utførende opplyser at det ikke ble demontert foringer på dørene og dermed er ikke membran oppkanten foran dører sammenkoblet med membranen som er bak foringene. Dette medfører at det er risiko for at vann kan komme ut av rommet ved en lekkasje.

#### Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Fall på gulvet tilfredsstiller ingen av disse kravene, list på gulv i forbindelse med glassdør ligger 2mm over gulv ved døren, dette medfører at vann ved lekkasje utenfor nisjen vil renne ut av rommet før det renner i sluket.

#### TGIU

##### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppbygd med sperrer opplagt på yttervegger. Taket er bygd som kompakt tak, det vil si at det er isolert direkte mellom sperrene og at himlingen er montert direkte under sperrene, skrå himling inne i det meste av boligen. Det er ikke mulig å se hvordan luftingen er ivaretatt. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er kjøkken og det var ikke mulig å komme til for hulltaking. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er ikke noen synlige tegn til fuktskader i himling på underside, underliggende rom er i krypekjeller, ikke tatt hull i himling på grunn av dette.

#### Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger med vann installasjoner er yttervegger. Det er pga bygningsmessige hindringer

ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er ikke noen synlige tegn til fuktskader i himling på underside, underliggende rom er i krypekjeller, ikke tatt hull i himling på grunn av dette.

Overflate søk utført i rommet uten å påvise noe unormalt.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: VB Halden

Beskrivelse: Helt nytt bad og vaskerom. Alt utført av velrennomert haldenfirma.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Alt helt nytt.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Firmaet tok seg av det.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: VB Halden

Beskrivelse: Alt nytt.

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

Ja

Beskrivelse: Da vi kjøpte huset var det negativt fall inn til ytterdør. En gang ca 2006, etter voldsomt regnskyll kom det vann inn i kjelleren. Løftet derfor inngangspartiet ute og fikk fall vekk fra huset. Etter det aldri vært vanninnsig.

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

Ja

Beskrivelse: Overgang hustak - ny glassveranda. Reparert av Helberg og Bjerkeli 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Forekomst a skrukke troll og edderkopp i kjeller.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektrikertjenesten, Elisenberg, Riis, tre forskjellige firmaer.

Beskrivelse: Alt ligger i boligmappe.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: 2010, samt ved installasjon av nytt sikringsskap.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: ZAP-tek juli 2023.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hellberg og Bjerkeli.

Beskrivelse: Lagt nytt tak i 2009.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg har bygget terrasser på tomte.

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

Ja

Beskrivelse: Brattli bygg og taksering as er i ferd med å ferdigstille tilstandsrapport for oversendelse til AKTIV Halden.

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

Ja

Beskrivelse: Nabo på nordsiden har ingen innsigelse mot at terrassen og carport ligger nærmere tomtegrensen enn 4m.

## **Innhold**

1.etg. inneholder hall med utgang til frokostterrasse, kontor/gjesterom, lagringsbod,

gjeste wc, kjøkken, vaskerom, dusj/wc, 3 soverom, stue og peisestue med utgang til innglasset sommerstue mot sydvest. Herifra er det utgang til en gedigen terrasse som strekker seg langs med hele husets sydside. Videre er det i enden av terrassen bygget en lukket sommerstue med utekjøkken og plass for langbord. Garasje for 1 bil i tilknytning til inngangspartiet, samt carport. Trygg og god adkomst året rundt.

### **Standard**

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og er fortløpende påkostet og modernisert i senere år. Det er eikeparkett på gulv i flere rom, i tillegg til skifer og gulvflis i hhv hall og bad+ vaskerom. Både bad og vaskerom er nye i 2020. Nyere lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Panel på vegger og himling i flere rom. Peis med nyere innsats i stuen. Nyere vinduer, innglasset sommerstue, luft/luft varmepumpe m.m. Retekking av tak i 2009. Boligen har alt på ett plan hvilket gjør denne boligen særdeles praktisk og tiltalende. Det er flere utganger til tomten og usjenerte, gode uteplasser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Modernisert/Påkostet år**

2020

### **Parkering**

I egen garasje og carport, på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

If

### **Polisenummer**

3339710

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Strøm og ved. Det er en peisinsats i stue. Det er lagt varmemefolie på kjøkken, og det er varmekabler i gulv i vindfang, entre og på bad. Det er luft/luft varmepumpe med innedel i stue. Gassovn i hagestue følger med.

### Info strømforbruk

ca. 19800 kWh snitt siste 3 år. 3500 liter ved.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 700 000

**Kommunale avgifter**

Kr 25 218

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

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

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

Grunnlag forbruk er oppgitt til 127 m3 for 2025. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Eiendomsskatt**

Kr 5 399

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 823 344

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 293 374

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 622 i Halden kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 704 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:

3101/98/622:

26.11.1970 - Dokumentnr: 4241 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1298

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:1304

samt bnr. 1286, 1287, 1288 og 1290.

Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for tilkobling til kommunal spillvannsledning, samt utkobling av septiktank datert 25.10.2017.

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

ENEBOLIG

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Tegninger fra 1964 og 1969 stemmer ikke helt med faktiske forhold.

- 2 fløyet balkongdør i entre er ikke inntegnet og vinduer ved side av ytterdør er fjernet nå.

- Terrasser er ikke inntegnet og innglassing av balkong er ikke vist på tegningene.

Disse utvendige endringen er/kan være søknads pliktige, dette bør undersøkes ytterligere.

- Innvendig er det kun mindre endringer som ikke er søknads pliktige, vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet og det er noe endring på planløsning i fløyen med

kontor og bod.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- Vinduer på kontor har for lite glassareal for oppholdsrom, utgjør mindre enn 10% av gulvarealet.
- Etasjehøyde i kontor er på det laveste 191cm og høyeste 207cm. Krav for godkjent oppholdsrom var på oppføringstiden 2,4 meter.
- Etasjehøyde for boligen varierer, det er skrå himling og laveste høyde ved yttervegg er 2,23m og største høyde er 2,67m, middel høyde i disse rommene er 2,45m, tilfredsstillende høyde.

#### BOD

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen, trolig ikke byggesøkt. Tiltaket er søknads pliktig da det ligger helt i tomtegrensen.

#### CARPORT

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke fremvist tegninger som viser bygningen, trolig ikke byggesøkt tiltak. Tiltaket er søknads pliktig.

#### HAGESTUE

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke fremvist tegninger, bygningen er ikke byggesøkt/meldt ut fra tilgjengelig opplysninger. Søknad/meldepliktig tiltak. Forholdet må undersøkes ytterligere.

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. Det er installert vannmåler.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

#### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

143 890 (Omkostninger totalt)

160 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 843 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 860 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 863 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 143 890

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns 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 16990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

07.01.2026



















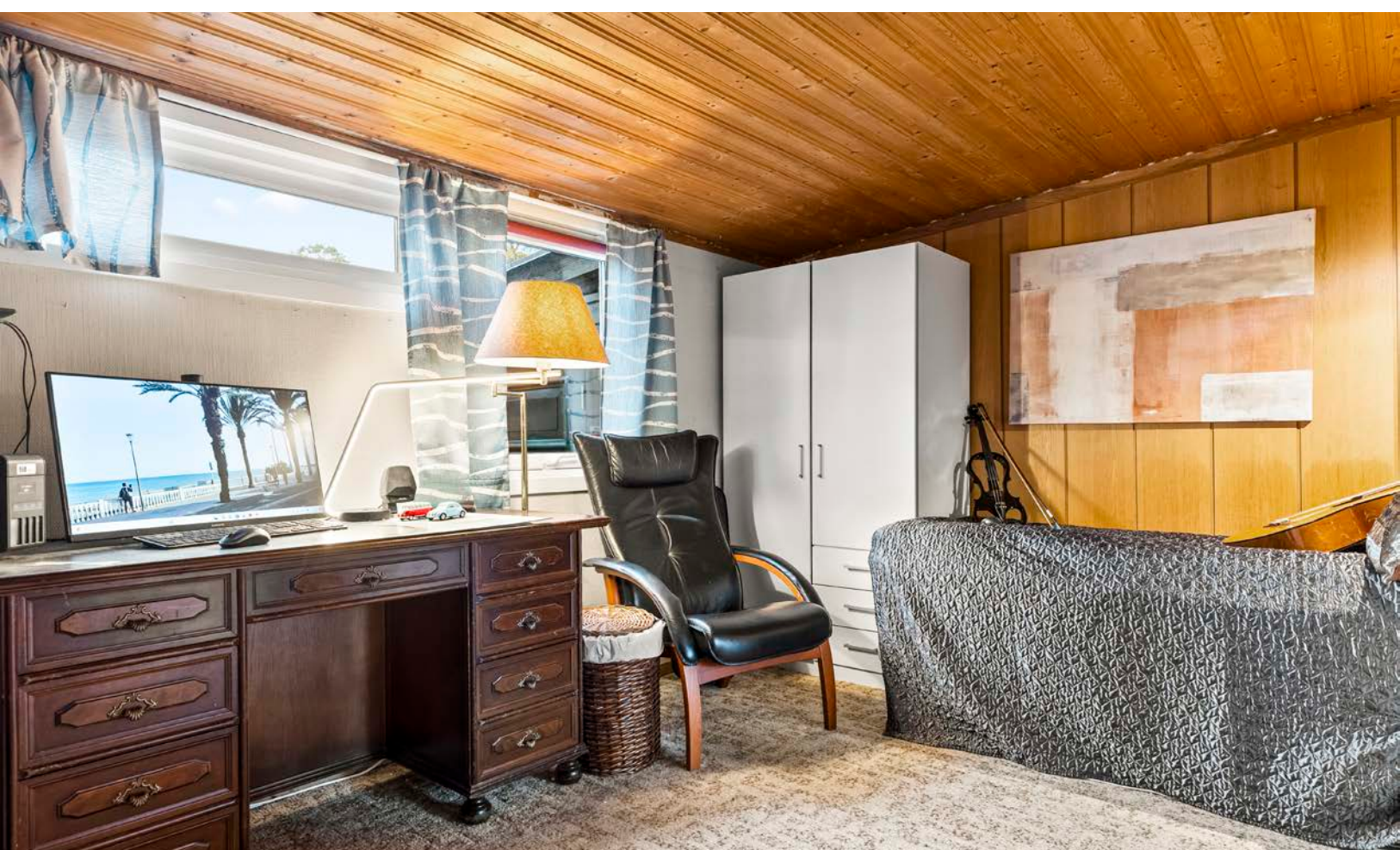








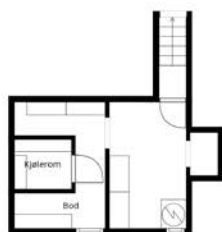












Kjeller 1



1. Etasje

**FOTO**  
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Privat bilde



Privat bilde



Privat bilde



Privat bilde



Privat bilde



Privat bilde

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Stigveien 1 , 1785 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98,98, bnr. 622,704, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 152 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 13324-1688

Referansenummer: CY8223

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

[gab@brattli-takst.no](mailto:gab@brattli-takst.no)

970 13 690



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp, i følge opplysninger lagt ny i 2009. Takrenner og nedløp av stål, montert nye i 2009. Lufte hatter av sink fra byggeåret.

Pipe har heldekkende beslag over tak, montert ny i 2009, selve pipe overflaten er ikke synlig for vurdering.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er oppbygd med sperrer opplagt på yttervegger. Taket er bygd som kompakt tak, det vil si at det er isolert direkte mellom sperrene og at himlingen er montert direkte under sperrene, skrå himling inne i det meste av boligen. Det er ikke mulig å se hvordan luftingen er ivarettatt.

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass. Alle vinduer på 1 etasjen er byttet med unntak av 3 stk helt på toppen av veggene mot nordøst. Vinduene er utskiftet i årene 2009-2025. Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har koblede glassrammer.

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dørene ble montert nye i 2023, kodelås på hovedinngangsdør.

Balkongdører i stue og entre har malte overflater og 2 lags glass, begge ble montert nye i 2019.

Ytterdør til bod har malt isolert dørblad og malte trekarmer, ukjent alder. Døren var skrudd fast på befaringsdagen, ble ikke åpnet.

Garasjeport med portblad av isolerte stålmoduler og fjernbetjent åpner montert ny i 2023.

Altaner er oppført med impregnerte materialer og har malt rekkverk.

Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter. Altan på sørside ble oppført i 2016 og i 2019 på nordside.

Innglassing av balkong som er fra opprinnelig byggeår ble utført i 2022, det er skifer på gulv på denne. Taket er utført med Polykarbonat plater og vegger er utført med skyvbare glassfelt med aluminiumsprofiler.

Utvendige trapper har skiferheller på betongunderlag.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i spisestue og stue, laminat på kjøkken, toalettrom og 2 av soverommene og teppebelegg på 1 soverom og kontor. Skifter i entre og vindfang og betongoverflate på bod og i kjeller. Det er varmemefolie under laminat på kjøkken og varmekabler i gulv på vindfang og entre.

På vegger er det malte plater og malt panel samt noe malt murstein, vegger i kjeller har pussede overflater direkte på grunnmur.

I himlinger er det benyttet malte plater og panel.

Overflatene har varierende alder, flere av rommene er oppusset opp gjennom tiden.

Etasjeskille er i hovedsak av betong, trebjelkelag på østlige del av boligen over kjeller.

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

Pipe er fra byggeåret og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, pipen er oppført med teglstein, det er montert en ny peisinsats i stuen i 2023. Pipen har 3 røykløp, men kun det midtre er i bruk.

Ventilrist i grunnmur på nordvest side er mest sannsynlig et tillufts

rør uten at det kan bekreftes.

Det er betong overflater på gulv og pussede vegger i kjelleren.

Hulltaking ikke nødvendig og ikke mulig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på en liten del av boligen, adkomst til denne via åpning i vegg i kjellerrommet.

Innvendig trapp har malte overflater.

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmer med anslagsterskel.

Deler av boligen har gulvkonstruksjon utført med tilfarere.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet ble totalrenovert i 2020. Gjeldende forskrift er 2017.

Det er fremvist noen bilder fra arbeidet, men ingen som viser tetteskittet.

Det er fliser på vegger på ukjent underlag og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet, det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulv ved dør til kjøkken ligger 2mm lavere enn ved sluket.

Det er plastsluk i rommet og synlig smøremembran ved sluket.

Rommet er utstyrt med skapinnredning der det er plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Innredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate på topp av innredningen.

Det er ventil i vegg i rommet, tilluft via ventil i dør til kjøkken.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er kjøkken og det var ikke mulig å komme til for hulltaking.

### Bad

Badet ble totalrenovert i 2020. Gjeldende forskrift er 2017. Det er fremvist noen bilder fra arbeidet, også noen som viser tetteskittet.

Det er fliser på vegger og malt himling.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluket i dusjnisse utgjør 18mm, men deler av gulvet er tilnærmet uten fall, utenfor dusjnissen er det litt motfall til sluk på deler av gulvet.

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er opplyst av utførende at membranen ble lagt i bad og vaskerommet før vegg mellom rommene ble satt opp, vegg er limt ned i gulvet for å ikke lage hull i membranen.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Det er mekanisk avtrekk i rommet og tilluft via ventil i dør til kjøkken.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger med vann installasjoner er yttervegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer ble montert ny i 2018, det er fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ettgrep blandebatteri.

Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, microovn, stekeovn og induksjon koketopp, vannstoppesystemet ved oppvaskmaskin er koblet ut permanent, men anlegget er der, men er ikke i bruk. Det er installert trådløs magnetisk stoppeventil som er lett tilgjengelig på vaskerommet, denne stenger/åpner på vanninntaket i boligen.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Montert ny i 2025.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rommet har laminat på gulv, malt murstein og malt plate på vegger og malt plate i himlingen.  
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på veggbrakett. Ettgreps blandebeholder.  
Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i dør.

Prefabrikkert kjølerom bygd av isolerte elementer med lakkerte metallplater som overflater, rommet er plassert i kjeller, anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen, brukes kun ved behov, men fungerer i følge eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med plastrør, rør i rør anlegg, kobberrør på mindre deler av anlegget som også ble montert nytt når det ble installert rør i rør system.  
Anlegget ble lagt nytt da kjøkkenet ble byttet i 2018 og da bad og vaskerom ble renoveret i 2020.  
Det er montert vannstoppesystem med magnet ventil på vann inntaket i boligen, styres fra bryter på vaskerommet og har av eier blitt benyttet når boligen ikke har vært i bruk, feks i ferietid.  
Fordeler stav for rør i rør anlegget er plassert i kjellerrommet.  
Eventuelt lekkasje vann vil renne ned i grunnen og vurderes som tilfredsstillende løsning.  
Alle avløpsrør er byttet i boligen, det eneste som gjenstår av opprinnelig røranlegg er kloakk luften som er ført over tak.  
Avløps anlegget ble byttet i årene 2012, 2015, 2018 og 2020.  
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegger på enkelte rom.  
Det er montert luft/luft varmpumpe, montert i 2012 i følge eier.  
Varmtvannsbereider på 200 liter er plassert i kjeller, montert ny i 2015.  
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.  
Anlegget har 40A hovedsikring og 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A, 3 stk 15A og 6 stk 10A kurser.  
Sikringer ble byttet i 2010.  
Det er installert 3 stk seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarm selskap, ny avtale med alarm selskap må etableres om det er ønskelig.  
Nytt slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er ut fra opplysninger fra byggeåret. Det er ikke kjent hvordan denne er utført.  
Grunnmuren er oppført i betong  
Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot sør og sørvest.  
Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp nytt i 2017 da boligen ble tilkoblet kommunalt avløp og ukjent alder på vannledning.  
Ny utvendig stoppekran i kum på parkeringsplass ved veien.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Tegninger fra 1964 og 1969 stemmer ikke helt med faktiske forhold. 2 fløyet balkongdør i entre er ikke inntegnet og vinduer ved side av ytterdør er fjernet nå.

Terrasser er ikke inntegnet og innglassing av balkong er ikke vist på tegningene. Disse utvendige endringen er/kan være søknads pliktige, dette bør undersøkes ytterligere.

Innvendig er det kun mindre endringer som ikke er søknads pliktige, vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet og det er noe endring på planløsning i fløyen med kontor og bod.

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen, trolig ikke byggesøkt. Tiltaket er søknads pliktig da det ligger helt i tomtegrensen.

#### Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger som viser bygningen, trolig ikke byggesøkt tiltak.

Tiltaket er søknads pliktig.

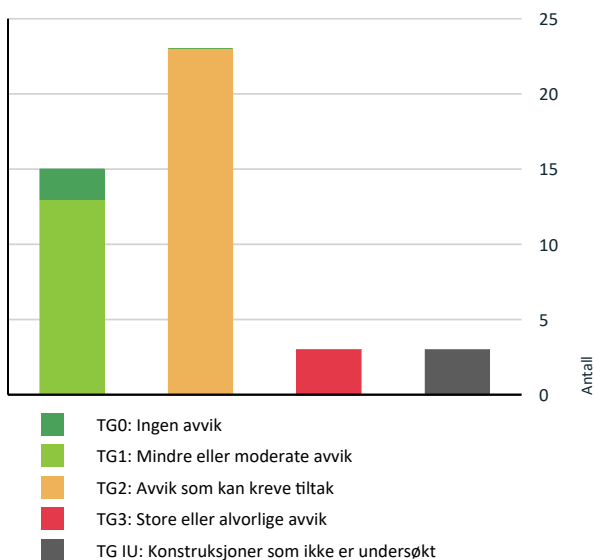
#### Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

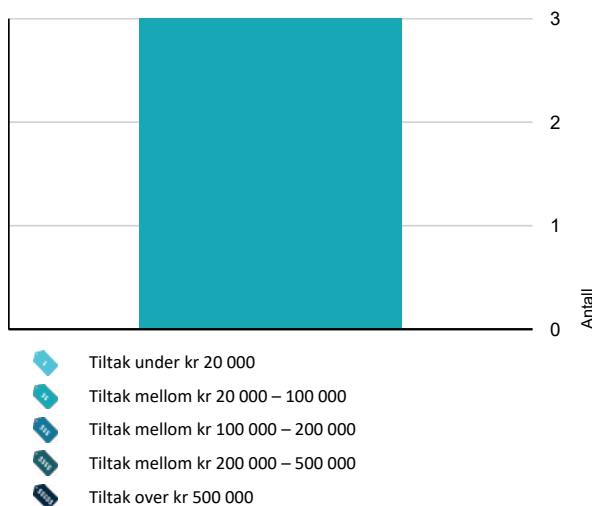
Det er ikke fremvist tegninger, bygningen er ikke byggesøkt/meldt ut fra tilgjengelig opplysninger. Søknad/melde pliktig tiltak. Forholdet må undersøkes ytterligere.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                       |                             |
|---|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Rom Under Terreng                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Kryp kjeller                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**

1965

**Anvendelse****Standard**

Boligen har en normal godt standard for byggeåret, modernisert med nytt kjøkken, nye våtrom og nye vinduer og ytterdører.

**Vedlikehold**

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

**Kommentar**

Oppgitt på befaringen

# Tilstandsrapport

## Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | Modernisering | Installert vannkran i kjellerrom.<br>Byttet vindu over varmepumpe.<br>Montert ny tetting i overgang mellom tak og glassveranda.<br>Monter dimmebryter på lys i kjøkken.<br>Montert ny avtrekksvette på kjøkken. |
| 2024 | Modernisering | Montert nytt strøm inntak i kjeller.<br>Gassovn til hagestue innkjøpt                                                                                                                                           |
| 2023 | Modernisering | Montert mekanisk avtrekksvifte på toalett.<br>Montert ny peisinsats.<br>Montert downlights utvendig over ytterdør.<br>Montert lader for elbil.<br>Montert 2 nye ytterdører og garasjeport.                      |
| 2022 | Modernisering | Bygget inn balkong med glassdører og tak.<br>Montert glassdør til dusjnisje.                                                                                                                                    |
| 2021 | Modernisering | Montert terrasse markise.<br>Byttet viftemotor på utedel på varmepumpe.<br>Montert alarm fra Verisure.                                                                                                          |
| 2020 | Modernisering | Totalrenovert bad og vaskerom.<br>Montert frostfri utekran på terrasse mot nord.<br>Montert dobbel stikk utvendig og innvendig i vindfang.                                                                      |
| 2019 | Modernisering | Fjernet nedgravd oljetank.<br>Montert ny 2 fløyet balkongdør på nordside.<br>Byttet 2 vinduer og en balkongdør.                                                                                                 |
| 2018 | Modernisering | Montert nytt vindu på kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning.<br>Montert nytt kjøleskap.<br>Montert flaggstang.<br>Montert markise på nordside.                                                                |
| 2017 | Modernisering | Ny oppvaskmaskin og vaskemaskin.<br>Tilkobling kommunal kloakk.                                                                                                                                                 |
| 2016 | Modernisering | Bygd ny terrasse mot sør.<br>Terreng justering ved ytterdør.                                                                                                                                                    |
| 2015 | Modernisering | Montert ny varmtvannsbereder og vannmåler.                                                                                                                                                                      |
| 2012 | Modernisering | Montert luft/luft varmepumpe og etablert ny elektrisk kurs for denne.                                                                                                                                           |
| 2010 | Modernisering | Montert automat sikringer og montert ny lysbryter på kjøkken samt lampe over spisebord.                                                                                                                         |
| 2009 | Modernisering | Montert ny takteking og takrenner.<br>Montert nye vinduer på soverom og ett nytt vindu i stue.                                                                                                                  |
| 2007 | Modernisering | Tomt på nordside ble oppfylt med pukk for parkeringsareal.                                                                                                                                                      |
| 2007 | Tilbygg       | Carport oppført.                                                                                                                                                                                                |
| 1969 | Tilbygg       | Tilbygg med vindfang og entre oppført.                                                                                                                                                                          |

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp, i følge opplysninger lagt ny i 2009.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Undertaket ble ikke byttet da taktekingen ble montert ny i 2009. Det er ikke kjent hvordan takkonstruksjonen er oppbygget med hensyn til lufting. Det er en liten åpning i papp skjøt ved en luftehatt og det er små sprekker i overgang papptekking til lufte hatter enkelte steder. Oppbrett på papp tekkingen mot vegg er ikke fornyet da tekkingen ble lagt ny. Oppbrett under vindu er meget lav, medfører risiko for vannlekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør fuges rundt lufte hatter det det har oppstått sprekker, dette er punkter der det kan oppstå lekkasjer.

Åpning i papp skjøt må utbedres.

Ved utskifting av bordkledning på vegg over tak må ny papp med oppbrett på vegg etableres, det bør vurderes å fjerne vinduet.



Liten åpning i pappskjøt.



Liten oppkant, overgang tak/vegg



Liten sprekk i overgang til luftehatt.



Lav oppbrett på takteking under vinduet.

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, montert nye i 2009. Lufte hatter av sink fra byggeåret.

Pipe har heldekkende beslag over tak, montert ny i 2009, selve pipe overflaten er ikke synlig for vurdering.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lufte hatter har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Det er ikke montert snøfangere. I følge bygghandboken 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere med denne type tekking ved takfall under 27 grader.

Det er ikke montert takstige for adkomst til pipe, vurderes som ikke nødvendig da det er lite fall på taket og det er ikke anmerket som mangel av brannforebyggende enhet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med strakstiltak, men luftehatter av sink må påregnes byttet på sikt.

# Tilstandsrapport



Eldre lufter hatter.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledd på utside med stående malt bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lufting bak kledningen, Bordkledningen er montert direkte på vegg pappen uten noe utlekting, Dette medfører at det ikke er lufting bak bordkledningen og gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er en del sprekker og slitasje på bordkledningen rundt om på boligen, spesielt i nedkant på veggene.

Det er spredte råteskader på bordkledningen, spesielt på vegg over tak på vindfang/entre.

Kledning montert helt ned på vannbrett over vindu, dette medfører økt risiko for råteskader på kledningen og vegg konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Når kledningen byttes, påse at det blir laget tilfredsstillende lufting og avstand fra kledning til vannbrett.

Det bør undersøkes ytterligere om det har oppstått skader på vegg bak kledningen som følge av manglende lufting.



Kledning i dårlig stand, begynnende råteskader.



Kledning montert helt ned på vannbrett over vindu.



Inge lufting bak kledningen.



Sprekker i kledning

# Tilstandsrapport

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er oppbygd med sperrer opplagt på yttervegger. Taket er bygd som kompakt tak, det vil si at det er isolert direkte mellom sperrene og at himlingen er montert direkte under sperrene, skrå himling inne i det meste av boligen. Det er ikke mulig å se hvordan luftingen er ivarettatt.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass. Alle vinduer på 1 etasjen er byttet med unntak av 3 stk helt på toppen av veggene mot nordøst. Vinduene er utskiftet i årene 2009-2025. Vinduer i kjeller er fra byggeåret og har koblete glassrammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret har straks oppnådd forventet levetid, vinduene er ikke i veldig dårlig stand, men de har lav isolerings evne sammenlignet med nye vinduer.

Vindu over tak på entre bør vurderes fjernet da det er liten oppkant på taktekingen under dette, noe som medfører økt risiko for vannlekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

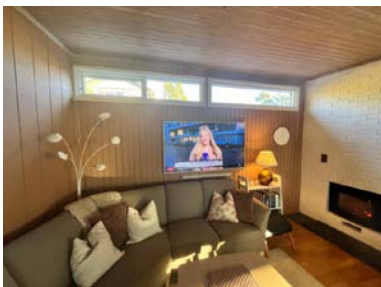
Vinduer fra byggeåret må påregnes byttet på relativt kort sikt, disse har straks oppnådd forventet levetid.



Vindu fra byggeåret



Vindu fra byggeåret



Vinduer fra byggeåret.

## TG 2 Dører

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen, dørene ble montert nye i 2023, kodelås på hovedinngangsdør.

Balkongdører i stue og entre har malte overflater og 2 lags glass, begge ble montert nye i 2019.

Ytterdør til bod har malt isolert dørblad og malte trekarmen, ukjent alder. Døren var skrudd fast på befaringsdagen, ble ikke åpnet.

Garasjeport med portblad av isolerte stålmoduler og fjernbetjent åpner montert ny i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Overflater på dører til bod og carport er noe malingsslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold er nødvendig for å forhindre forfall.



Noe malingsslitt overflate på bør til bod.



Noe malingsslitt overflate på bør til carport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altaner er oppført med impregnerte materialer og har malt rekkverk.

Konstruksjonen er oppført på punktfundamenter. Altan på sørside ble oppført i 2016 og i 2019 på nordside.

Innglassing av balkong som er fra opprinnelig byggeår ble utført i 2022, det er skifer på gulv på denne. Taket er utført med Polykarbonat plater og vegger er utført med skyvbare glassfelt med aluminiumsprofiler.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk på innglasset balkong, innglassing er utført med skyvedører og det medfører at det må være rekkverk for å ivareta sikkerheten.

Rekkverket på altan på sørside er 89 cm høyt, dagens krav, og krav da denne ble oppført var 1 meter.

Altan på nordsiden er skjev, årsak er noe provisorisk understøtting og at det ikke er fundamentert på fast underlag.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det monteres rekkverk på balkongen.

Rekkverk på sørside må bygges høyere og konstruksjon på nordside må rettes opp og fundamenter må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Nordside



Synlige skjevheter



Balkong mangler rekkverk

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper har skiferheller på betongunderlag.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Det er parkett på gulv i spisestue og stue, laminat på kjøkken, toalettrom og 2 av soverommene og teppebelegg på 1 soverom og kontor. Skifter i entre og vindfang og betongoverflate på bod og i kjeller. Det er varmemefolie under laminat på kjøkken og varmekabler i gulv på vindfang og entre.

På vegger er det malte plater og malt panel samt noe malt murstein, vegger i kjeller har pussede overflater direkte på grunnmur.

I himlinger er det benyttet malte plater og panel.

Overflatene har varierende alder, flere av rommene er oppusset opp gjennom tiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hulrom under flere skiferheller i entre, mulig årsak kan være dårlig forarbeid før flis lim påføres underlaget og det kan være at skifer hellene ikke er tilstrekkelig bearbeidet i limet. Konsekvensen med hulrom er at skifer lettere knekker ved belastning.

Himling utenfor toalettrom er ujevn, usikkert hva som er årsak til dette.

Laminat er noe unøyaktig tilpasset inntil skrog på kjøkkeninnredningen.

Overflatene har normale bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe behov for oppussing.

Ujevnhet i himling må undersøkes og utbedres.

# Tilstandsrapport



Ufagmessig skjøt på laminatgulv på soverom



Ujevnhet i himling

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er i hovedsak av betong, trebjelkelag på østlige del av boligen over kjeller.

### 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.

Planavvik i kjøkken utgjør 16mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue og spisestue utgjør 16mm målt i hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>.



## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er fra byggeåret og har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, pipen er oppført med teglstein, det er montert en ny peisinsats i stuen i 2023. Pipen har 3 røykløp, men kun det midtre er i bruk.

Ventilrist i grunnmur på nordvest side er mest sannsynlig et tillufts rør uten at det kan bekreftes.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Pipevanger er ikke synlige på alle 4 sider, men 2 sider på pipe som er i bruk vender mot separate røykrør og sikkerheten vurderes å være ivaretatt. Gulv i toalett rommet er av ubrennbar kvalitet, plate på gulv under sotluke er derfor ikke nødvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brannforebyggende enhet hadde tilsyn på anlegget den 13.2.25 og feiing ble utført den 10.7.25. Ved tilsyn og feiing ble det benyttet kamera for kontroll i følge rapporten fra dette og det ble ikke funnet feil på pipe eller ovn som krever tiltak. Fyringsanlegget ble godkjent. Ut fra dette vurderes det ikke som nødvendig med tiltak, på sikt må det påregnes at pipen må rehabiliteres med nytt røykrør.



Sotluke



Topp pipe

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er betong overflater på gulv og pussede vegger i kjelleren.  
Hulltaking ikke nødvendig og ikke mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er god ledningsevne ved overflate søk på gulv og vegger i kjelleren, indikerer noe fukt i mur og gulv, ikke unormalt for alder på boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påse at det ikke lagres eller monteres noe inntil vegger og nede på gulv som kan ta skade av fukt.  
Viktig med god lufting av kjelleren.



## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på en liten del av boligen, adkomst til denne via åpning i vegg i kjellerrommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

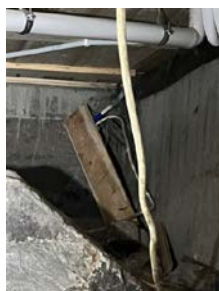
Himling i krypekjeller er ikke tett etter ombygging av vann og avløp, dette medfører trekk og redusert effekt av isolasjon i gulvet og kan medføre skader. Det mangler stedvis isolasjon i himlingen.

## Konsekvens/tiltak

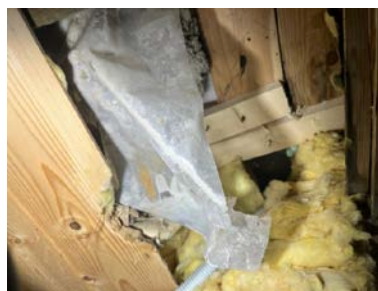
# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må himling må vindtettes og isoleres der dette mangler.



Ventil i vegg



Åpninger i himling, mangler isolasjon

## Innvendige trapper

Innvendig trapp har malte overflater.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndlist på vegg, dette medfører økt risiko for fallskader.  
Det var ingen bygningslov som regulerte dette da boligen ble oppført.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Luke i gulv til kjeller.

## Innvendige dører

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmen med anslagsterskel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er noe bruksmerker dører og karmer vurderes som normale bruksmerker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for strakstiltak.

## Andre innvendige forhold

Deler av boligen har gulvkonstruksjon utført med tilfarere.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv utført med tilfarere på betong underlag kan utgjøre en risiko i eldre boliger som denne.

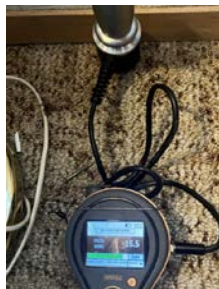
Det er risiko for at det kan oppstå råteskader på grunn av fukt fra grunnen. Fukt kontroll viste flere målinger på 15,5 og 15,6 vektprosent.

Nivå over 15% medfører fare for at skade kan utvikle seg. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Tilfarer konstruksjoner settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner til 15 vektprosent. Fuktskader kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på endringer, forhold som kan indikere skader.



15,5 vektprosent.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet ble totalrenovert i 2020. Gjeldende forskrift er 2017. Det er fremvist noen bilder fra arbeidet, men ingen som viser tetteskittet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### ETASJE > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger på ukjent underlag og malte plater i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### ETASJE > VASKEROM

#### Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulv ved dør til kjøkken ligger 2mm lavere enn ved sluket.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpninger der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet og minst 25mm over sluket.

Laveste punkt på gulvet er ved døren til kjøkkenet, ved en lekkasje fra vanninstallasjon er det risiko for at vann renner ut av rommet.

Det har blitt foretatt utbedringer etter befaringen, membran er skjøtet på og det er laget tilstrekkelig oppkant foran dør mot kjøkken og dører til soverommene, utførende opplyser at det ikke ble demontert foringer på dørene og dermed er ikke membran oppkanten foran dører sammenkoblet med membranen som er bak foringene. Dette medfører at det er risiko for at vann kan komme ut av rommet ved en lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulv 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 og økt risiko for at vann renner ut av rommet.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak med membranen og etablere fall til sluket i rommet.

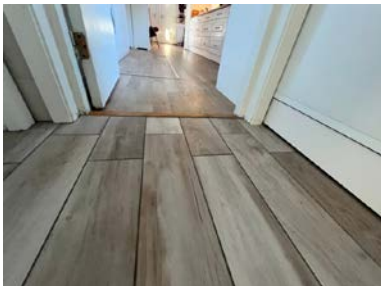
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk plassert under vaskemaskin



Laveste punkt på gulvet er ved døren til kjøkkenet



Dør til kjøkken



Dører til soverom

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig smøremembran ved sluket.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skapinnredning der det er plass for vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate på topp av innredningen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er ventil i vegg i rommet, tilluft via ventil i dør til kjøkken.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er mekanisk avtrekk på badet som kan benyttes om det oppstår behov, ut fra størrelse på bad og vaskerom vil dette fungere tilfredsstillende. Det er tilluft til rommet via ventil i dør til kjøkkenet. Har

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Avtrekksvifte må monteres i rommet for å få tilstandsgrad 1.

## ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom er kjøkken og det var ikke mulig å komme til for hulltaking.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke noen synlige tegn til fuktskader i himling på underside, underliggende rom er i krypekjeller, ikke tatt hull i himling på grunn av dette.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Vegg mellom kjøkken og vaskerom



Målt i himling under sluk i vaskerom.

## ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble totalrenovert i 2020. Gjeldende forskrift er 2017. Det er fremvist noen bilder fra arbeidet, også noen som viser tetteskiktet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

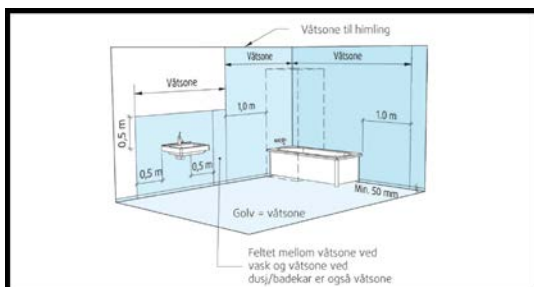
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmner/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.



Omfang våtzone



Vindu i våtzone

## ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluket i dusjnise utgjør 18mm, men deler av gulvet er tilnærmet uten fall, utenfor dusjnisen er det litt motfall til sluk på deler av gulvet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

# Tilstandsrapport

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

For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9. I dette tilfellet må det være en vanntett oppkant under dører på minste 15mm.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

Fall på gulvet tilfredsstiller ingen av disse kravene, list på gulv i forbindelse med glassdør ligger 2mm over gulv ved døren, dette medfører at vann ved lekkasje utenfor nisen vil renne ut av rommet før det renner i sluket.

## 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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må foretas utbedring av fall forhold for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Laveste punkt på gulvet utenfor dusjnisen er under servantskapet inntil glassveggen

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er opplyst av utførende at membranen ble lagt i bad og vaskerommet før veggen mellom rommene ble satt opp, veggen er limt ned i gulvet for å ikke lage hull i membranen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet og tilluft via ventil i dør til kjøkken.

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger med vann installasjoner er yttervegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke noen synlige tegn til fuktskader i himling på underside, underliggende rom er i krypekjeller, ikke tatt hull i himling på grunn av dette. Overflate søk utført i rommet uten å påvise noe unormalt.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



Ved sluk



Ved nedsenk i nisje



På vegg under blandebatteri



På vegg ved blandebatteri

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer ble montert ny i 2018, det er fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ettgreps blandebatteri.

Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, microovn, stekeovn og induksjon koketopp, vannstoppesystemet ved oppvaskmaskin er koblet ut permanent, men anlegget er der, men er ikke i bruk. Det er installert trådløs magnetisk stoppeventil som er lett tilgjengelig på vaskerommet, denne stenger/åpner på vanninntaket i boligen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er noe slitasje merker på enkelte fronter og ved nedfelt vask samt fronter som har ulik høyde.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skader bør utbedres for å forhindre utvikling av disse.

Justering av fronter.



Heng på skapdør



Slitasje ved vask



Slitasje på skapfront

## ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Montert ny i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETROM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rommet har laminat på gulv, malt murstein og malt plate på vegger og malt plate i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant på veggbrakett. Ettgreps blandebatteri. Mekanisk avtrekk og tilluft via ventil i dør.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØLEROM

### Overflater og konstruksjon

Prefabrikkert kjølerom bygd av isolerte elementer med lakkerte metallplater som overflater, rommet er plassert i kjeller, anlegget var ikke i bruk på befaringsdagen, brukes kun ved behov, men fungerer i følge eier.



Kjøleaggregat

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med plastrør, rør i rør anlegg, kobberrør på mindre deler av anlegget som også ble montert nytt når det ble installert rør i rør system.

Anlegget ble lagt nytt da kjøkkenet ble byttet i 2018 og da bad og vaskerom ble renoveret i 2020.

Det er montert vannstoppesystem med magnet ventil på vann inntaket i boligen, styres fra bryter på vaskerommet og har av eier blitt benyttet når boligen ikke har vært i bruk, feks i ferietid.

Fordeler stav for rør i rør anlegget er plassert i kjellerrommet.

Eventuelt lekkasje vann vil renne ned i grunnen og vurderes som tilfredsstillende løsning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Vannstoppesystem



Stoppekran



Vannmåler



Fordeler stav

## TG 2 Avløpsrør

Alle avløpsrør er byttet i boligen, det eneste som gjenstår av opprinnelig røranlegg er kloakk luftingen som er ført over tak. Avløps anlegget ble byttet i årene 2012, 2015, 2018 og 2020.

**Årstall:** 2012

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rør for kloakk lufting over tak er ikke isolert, dette kan medføre kondensvann som kan skade underliggende konstruksjoner. Det ble ikke funnet tegn til skader som følge av dette.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av tak hatter må rørene isoleres.

# Tilstandsrapport



Uisolerte rør



Stakepunkt



Stakepunkt

## Ventilasjon

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert ventil i vegg på ett av soverommene og på stue/kjøkken, lufting via vindu mulig. Manglende ventilasjon kan medfører problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

### Konsekvens/tiltak

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

På oppføringstiden var det normal med kun naturlig ventilasjon i boliger, for å tilfredsstille dagens krav må det etableres balansert ventilasjon.

## Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft/luft varmepumpe, montert i 2012 i følge eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjeller, montert ny i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke et krav om fast elektrisk tilkobling, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.



## Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring og 13 underkurser hvorav 1 stk 20A, 3 stk 16A, 3 stk 15A og 6 stk 10A kurser.

Sikringer ble byttet i 2010.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1965 Anlegget ble installert byggeåret, men det er utført fornying med nye sikringer i 2010. ny kurs til varmepumpe i 2012, ny stikk og tilkobling av lys på kjøkken i 2015 og og nytt inntak i 2024.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført etter 2015.

Erklæring arbeider på kjøkken datert 26.11.2015

Erklæring stikkontakter, ikke oppgitt hvor datert 22.1.2017

Erklæring mindre arbeider på kjøkken datert 7.6.2018

Erklæring ny stikk i skap datert 5.5.2020

Erklæring vifte på toalett datert 11.1.2023

Erklæring feilsøk på anlegg datert 7.2.2023

Erklæring nye lamper over ytterdør samt ny stikk utvendig datert 8.5.2023

Erklæring montering lader for elbil datert 18.7.2023

Erklæring bytte inntak datert 23.5.2024

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 29.10.2010 det ble ikke funnet feil på anlegget da.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Hovedinntaket ble skiftet på grunn av varmgang i hovedinntaks boksen i kjelleren i 2024.  
Har ikke vært noe problem utover dette.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.**

## 🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er installert 3 stk seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarm selskap, ny avtale med alarm selskap må etableres om det er ønskelig.  
Nytt slukkeapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er ut fra opplysninger fra byggeåret. Det er ikke kjent hvordan denne er utført.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenering og utvendig fuktsikring har oppnådd forventet levetid. Det er ikke synlig utvendig fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot sør og sørvest.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp nytt i 2017 da boligen ble tilkoblet kommunalt avløp og ukjent alder på vannledning. Ny utvendig stoppekran i kum på parkeringsplass ved veien.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

**Vedlikehold**

Bygningen vurderes å være normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Boden er oppført på punkt fundamenter og har en enkel standard, normalt for formålet. Kledt med malt bordkledning, plassbygget dør, taket er tekket med stålplater.

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

### Carport

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Normal enkel standard for formålet.

**Vedlikehold**

Bygningen vurderes å være normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Carport har gruset gulv, vegger er oppført på grunnmur og dels punktfundamenter, taket er utført med sperrer og tekket med stålplater. Vinduer har malte trekarmner og ytterdør har malte overflater. Det er ikke montert port. Enkel standard som normalt for formålet.

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

## Hagestue



### Anvendelse

**Byggeår**  
2025

**Kommentar**  
Oppgitt av eier

### Standard

Enkel normal standard for formålet, uisolert.

### Vedlikehold

Bygningen er ikke helt ferdig oppført.

### Beskrivelse

Hagestuen er oppført på terrasse gulvet, konstruksjoner over gulv er utført med trekonstruksjoner med innrammede glass i plassbygde åpninger og plassbygget dør. Taket er utført med sperrer, undertak av duk og tekking av stålplater.

Bygningen er ikke helt ferdigstillet, det ble registrert en lekkasje i taket, vann som samler seg på undertaks duken og trenger gjennom.

Normal enkel standard.

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



Fukt i undertak

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 460 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 100 000</b> |

### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 20 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 10 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>10 000</b> |

### Carport

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 210 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Carport</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>170 000</b> |

### Hagestue

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 290 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Hagestue</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 530 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

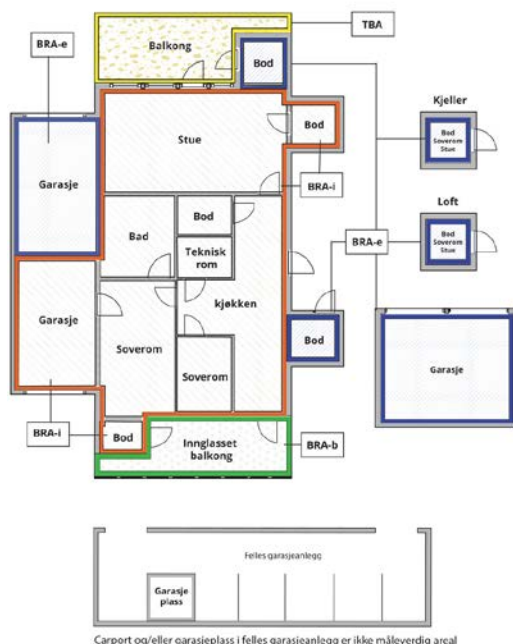
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 137                           | 15                          | 12                         | 164 | 73                              |
| Kjeller        | 15                            |                             |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>152</b>                    | <b>15</b>                   | <b>12</b>                  |     | <b>73</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>179</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Vindfang, entré, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, bod 2 | Garasje                     | Innglasset balkong         |
| Kjeller | Teknisk rom, bod, kryperom, kjølerom                                                                                    |                             |                            |

### Kommentar

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg.  
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.  
Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.  
Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Tegninger fra 1964 og 1969 stemmer ikke helt med faktiske forhold. 2 fløyet balkongdør i entre er ikke inntegnet og vinduer ved side av ytterdør er fjernet nå.  
Terrasser er ikke inntegnet og innglassing av balkong er ikke vist på tegningene. Disse utvendige endringen er/kan være søknads pliktige, dette bør undersøkes ytterligere.  
Innvendig er det kun mindre endringer som ikke er søknads pliktige, vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet og det er noe endring på planløsning i fløyen med kontor og bod.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Vinduer på kontor har for lite glassareal for oppholdsrom, utgjør mindre enn 10% av gulvarealet.  
Etasjehøyde i kontor er på det laveste 191cm og høyeste 207cm.  
Krav for godkjent oppholdsrom var på oppføringstiden 2,4 meter.  
Etasjehøyde for boligen varierer, det er skrå himling og laveste høyde ved yttervegg er 2,23m og største høyde er 2,67m, middel høyde i disse rommene er 2,45m, tilfredsstillende høyde.

## Bod

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje     |                               | 2                           |                            | 2   |                                 | 2                           | 4               |
| <b>SUM</b> |                               | <b>2</b>                    |                            |     |                                 | <b>2</b>                    | <b>4</b>        |

|         |   |
|---------|---|
| SUM BRA | 2 |
|---------|---|

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger på bygningen, trolig ikke byggesøkt.  
Tiltaket er søknads pliktig da det ligger helt i tomtegrensen.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Carport

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

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Carport                     |                            |

### Kommentar

Carport er medtatt i arealberegningen fordi at det kun mangler en vegg og port.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger som viser bygningen, trolig ikke byggesøkt tiltak.  
Tiltaket er søknads pliktig.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Hagestue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Hagestue                    |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger, bygningen er ikke byggesøkt/meldt ut fra tilgjengelig opplysninger. Søknad/melde pliktig tiltak. Forholdet må undersøkes ytterligere.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bygningen er oppført i 2025

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 121        | 31         |
| Bod      | 0          | 2          |
| Carport  | 0          | 13         |
| Hagestue | 0          | 17         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 17.11.2025 | Geir Arne Brattli    | Takstingeniør |
|            | Andreas Gimle Holtan | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3101 HALDEN | 98   | 622  |      | 0    | 1469.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Stigveien 1

### Hjemmelshaver

Holtan Aase Gimle, Holtan Andreas Gimle

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal             | Kilde     | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-------------------|-----------|------------|
| 3101 HALDEN | 98   | 704  |      | 0    | 98 m <sup>2</sup> | Matrikkel | Eiet       |

### Adresse

### Hjemmelshaver

Holtan Aase Gimle, Holtan Andreas Gimle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Næridsrød ca.3,5 km fra Halden sentrum i et barnevennlig, stille og rolig boligområde. Gangavstand til barne og ungdoms skole, idrettsanlegg, barnehager, lekeplasser og til flere dagligvareforretninger. Området har gode bussforbindelser og det er kort vei til bussholdeplass. Gode solforhold og utsikt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 4.3.24. Arealformål er bebyggelse og anlegg, områdenavn BA30

### Om tomten

Tomten er stor og er opparbeidet med noe plenarealer og beplantning, deler av tomten er naturtomt, med synlig fjell. Tomten skråer lett der boligen er oppført, brattere skråning sørvest for boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

### Skattetakst og formuesverdi

|                     |           |                                             |
|---------------------|-----------|---------------------------------------------|
| <b>Skattetakst</b>  | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                            |
| 1 799 500           | 2025      | Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter. |
| <b>Formuesverdi</b> | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                            |
| 841 331             | 2025      | Beregnet i skatteetatens boligkalkulator    |

### Forsikring

|                                                                              |                 |             |                       |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b>                                                               | <b>Avtalenr</b> | <b>Type</b> | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
| <b>Kommentar</b><br>Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser. |                 |             |                       |                     |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                             | Dato       | Kommentar                                                          | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon                     | 17.11.2025 |                                                                    | Gjennomgått |       | Nei     |
| Matrikkel rapport                       | 13.11.2025 |                                                                    | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Eiendoms kart                           | 13.11.2025 |                                                                    | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Ferdigattest tilkobling kommunal kloakk | 25.10.2017 |                                                                    | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Ferdigattest/brukstillatelse            |            | Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på boligen. | Finnes ikke |       | Nei     |
| Brannforebyggende enhet                 | 13.11.2025 |                                                                    | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Tegninger 1960                          |            | Ikke relevant.                                                     | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger 1964                          | 01.09.1964 |                                                                    | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Tegninger 1969                          | 31.07.1969 |                                                                    | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Regulering                              | 04.03.2024 |                                                                    | Gjennomgått | 60    | Nei     |
| Tidligere salgsprospekt                 |            |                                                                    | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Egenerklæring                           | 04.12.2025 |                                                                    | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Vann- og avløpsverk                     | 13.11.2025 |                                                                    | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Elvia                                   | 14.11.2025 |                                                                    | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Område analyse                          | 13.11.2025 |                                                                    | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar      |
|---------|------------|----------------|
| 1       | 11.12.2025 |                |
| 2       | 11.12.2025 |                |
| 3       | 19.12.2025 | Tekst retting. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY8223>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                      |
| Aktiv EM Halden                                                     |                      |
| Oppdragsnr.                                                         |                      |
| 1101250170                                                          |                      |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn        |
| Aase Gimle Holtan                                                   | Andreas Gimle Holtan |
| Gateadresse                                                         |                      |
| Stigveien 1                                                         |                      |
| Poststed                                                            | Postnr               |
| HALDEN                                                              | 1785                 |
| Er det dødsbo?                                                      |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn                                                        |                      |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                      |
| År                                                                  | 2005                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år                                                           | 20                   |
| Antall måneder                                                      | 0                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                      |
| Forsikringsselskap                                                  | If                   |
| Polise/avtalnr.                                                     | 3339710              |

Document reference: 1101250170

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                 |
| Beskrivelse      | Helt nytt bad og vaskerom. Alt utført av velrennomert haldenfirma. |
| Arbeid utført av | VB Halden                                                          |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                |
|-------------|----------------|
| Beskrivelse | Alt helt nytt. |
|-------------|----------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Beskrivelse | Firmaet tok seg av det. |
|-------------|-------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Alt nytt.          |
| Arbeid utført av | VB Halden          |

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Da vi kjøpte huset var det negativt fall inn til ytterdør. En gang ca 2006, etter voldsomt regnskyll kom det vann inn i kjelleren. Løftet derfor inngangspartiet ute og fikk fall vekk fra huset. Etter det aldri vært vanninnsig. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Overgang hustak - ny glassveranda. Reparatert av Hellberg og Bjerkeli 2024 |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Forekomst av skruketroll og edderkopp i kjeller. |
|-------------|--------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                              |
| Beskrivelse      | Alt ligger i boligmappa.                                        |
| Arbeid utført av | Elektrikertjenesten, Elisenberg,Riis, tre forskjellige firmaer. |

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Beskrivelse | 2010, samt ved installasjon av nytt sikringsskap. |
|-------------|---------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ZAP-tek GO juli 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nytt tak i 2009.

Arbeid utført av

Hellberg og Bjerkeli.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har bygget terrasser på tomte.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brattli bygg og taksering as er i ferd med å ferdigstille tilstandsrapport for oversendelse til AKTIV Halden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo på nordsiden har ingen innsigelse mot at terrassen og carport ligger nærmere tomtegrensen enn 4m.

Document reference: 1101250170

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250170

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Aase Gimle Holtan | 44c89cc1ff47b0dc3dcfb4<br>aec6f3d0b865b0a0c0 | 19.12.2025<br>10:22:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Andreas Gimle Holtan | 8013cca3032c912c9762f0<br>3d3464644f2d963674 | 18.12.2025<br>12:38:57 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

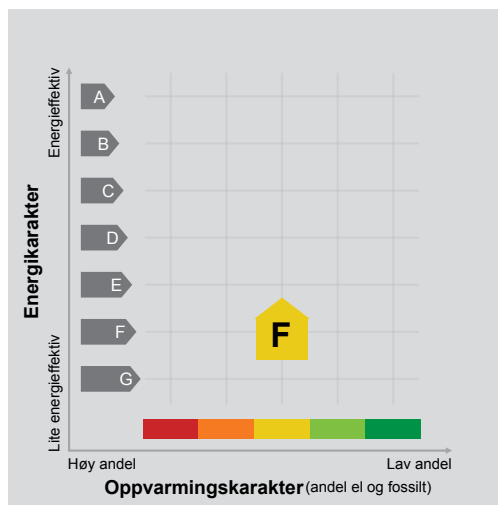
Document reference: 1101250170

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Stigveien 1              |
| Postnummer        | 1785                     |
| Sted              | HALDEN                   |
| Kommunenavn       | Halden                   |
| Gårdsnummer       | 98                       |
| Bruksnummer       | 622                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 145058449                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-195700 |
| Dato              | 05.12.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

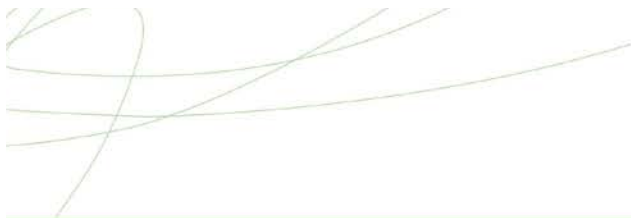
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 24 965 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 19 811 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 3 501 liter ved        |



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1965  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 152  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 2: 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 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 8: 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 9: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 10: 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.

### Brukertiltak

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

#### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Nabolagsprofil

Stigveien 1 - Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 113 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Kiosken B.R.A. veien<br>Linje 32, 35 | 6 min<br>0.4 km |
| Halden stasjon<br>Linje RE20         | 8 min<br>3.4 km |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Hjortsberg skole (1-7 kl.)<br>389 elever, 18 klasser       | 13 min<br>1.1 km |
| Gimle skole (1-7 kl.)<br>244 elever, 13 klasser            | 15 min<br>1.2 km |
| Os skole (1-7 kl.)<br>252 elever, 15 klasser               | 4 min<br>2 km    |
| Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)<br>396 elever, 16 klasser   | 23 min<br>2 km   |
| Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>338 elever, 15 klasser | 5 min<br>2.4 km  |
| Halden vgs - avd. Porsnes<br>1200 elever, 61 klasser       | 6 min<br>2.6 km  |
| Halden vgs - avd. Risum<br>400 elever                      | 10 min<br>5.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                  |        |
|------------------|--------|
| Hjortsberghallen | 15 min |
|------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

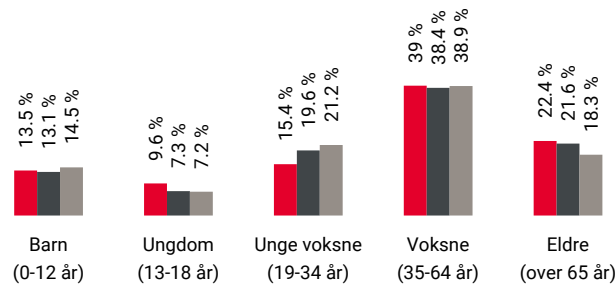
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Stenrød/Bratner | 1 844     | 800           |
| Halden          | 26 346    | 13 906        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Stenrød barnehage (0-5 år)<br>67 barn      | 3 min<br>0.3 km  |
| Preg barnehager Halden (1-5 år)<br>48 barn | 8 min<br>0.7 km  |
| Åkerholmen barnehage (1-5 år)<br>49 barn   | 15 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Næringsrød<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.6 km |
| Kiwi Brødløs                                     | 15 min          |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



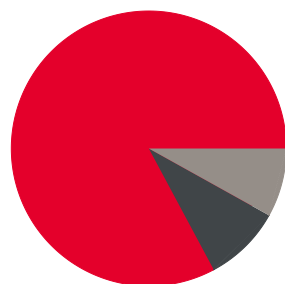
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

|  |                                   |                  |
|--|-----------------------------------|------------------|
|  | Eklund - fotballøkke<br>Ballspill | 11 min<br>0.8 km |
|  | Gimle skole<br>Ballspill          | 14 min<br>1.1 km |
|  | Spenst Halden avd. Brødløs        | 18 min           |
|  | SKY Fitness Halden                | 6 min            |

## Boligmasse



82% enebolig  
9% rekkehus  
8% annet

«Kort vei til alt. Stille og rolig, samt veldig sentralt i forhold til byen. Kort vei til skole og barnehager.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Tista Senter

7 min



Apotek 1 Brødløs Halden

22 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
20% 13-15 år  
22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



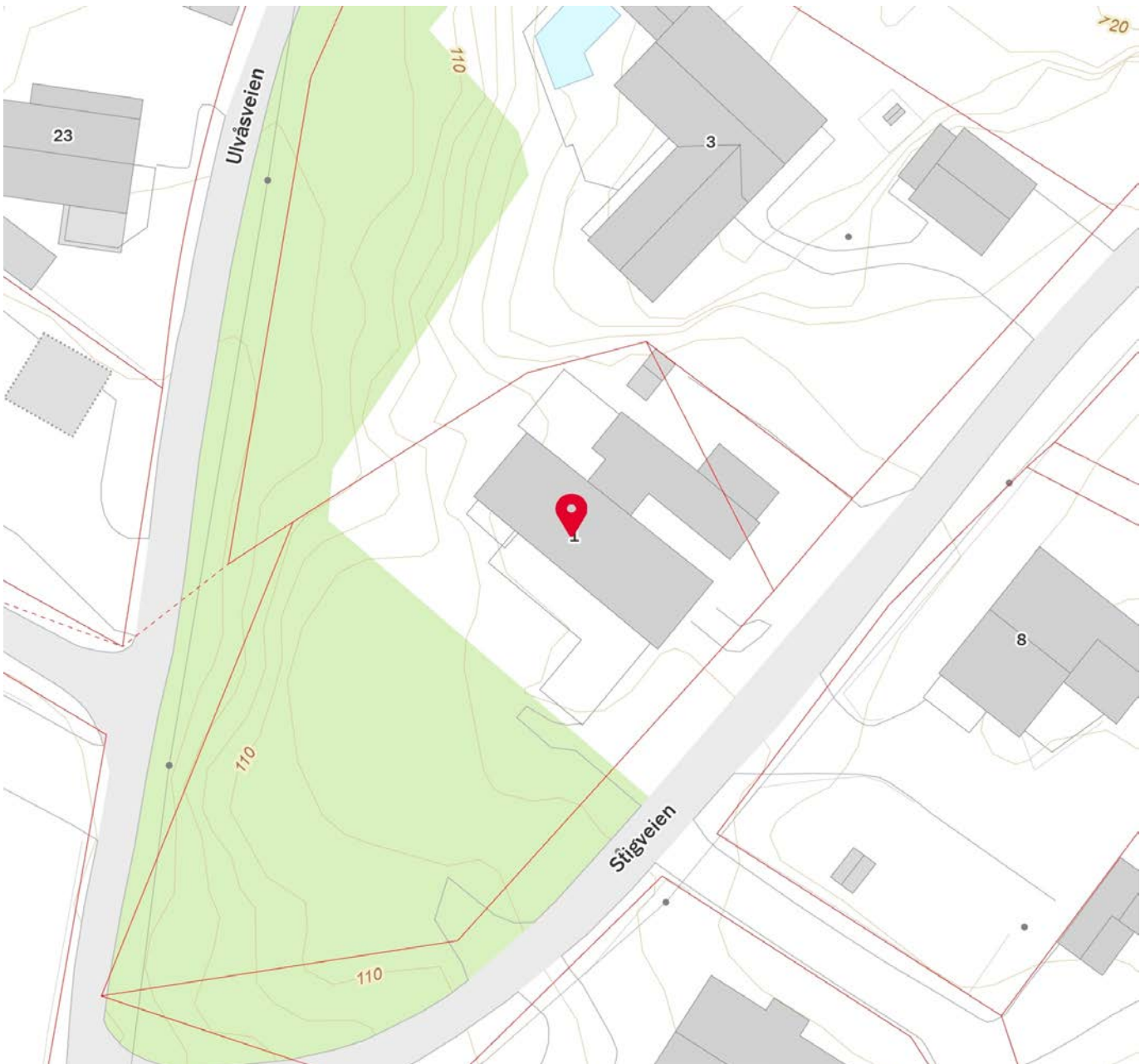
0%

45%

Stenrød/Bratner  
Halden  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 41% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



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

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** fredag 14. november 2025 17:51  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Stigveien 1 (1101250170) (gjelder saksnummer 5501157)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Kunde på anlegg: Andreas Gimle Holtan  
Anleggsadresse: Stigveien 1, 1785 HALDEN  
Målernummer: 7359992905913504

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 29. oktober 2010  
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy  
Elsikkerhetsingeniør  
Omexom Elsikkerhet AS

**13. november 2025 kl. 12:00 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.11.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|            |      |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 98 | Bruksnr. | 622 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|

**Bruksenhetld** 237869180

**Bygningstype** Bolig

**Bygningsnummer** 145058449

**Bruksenhetsnummer** H0101

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse** Stigveien 1, 1785 HALDEN

### Situasjon

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

### Ildsteder

| Plassering | Type        | Produsent | Modell  |
|------------|-------------|-----------|---------|
| 1 etasje   | Peisinnatts | Contura   | Contura |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 13.02.2025                      | Tilsyn | 10.07.2025                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

| Type        | Detaljer                                                                 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Anmerkning  | Bruksenhet                                                               |
| Beskrivelse | Boligen mangler godkjent slukkeutstyr, da skumapparat er eldre enn 5 år. |

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.11.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                          |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                     | <b>Gårdsnr.</b> | 98 | <b>Bruksnr.</b> | 622 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Stigveien 1, 1785 HALDEN |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 8 670,11 kr            |
| Eiendomsskatt | 5 532,00 kr            |
| Feiing        | 489,33 kr              |
| Renovasjon    | 4 385,24 kr            |
| Vann          | 6 969,01 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>26 045,69 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---------------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|-------------|
| Eiendomsskatt-bolig             | 0%  | 1799500 prom | 3.00       | 1/1   | 0 %        | 5 399,00 kr |
| Avfallsgebyr volumdel           | 25% | 1 Beh.       | 2280.31    | 1/1   | 0 %        | 2 280,31 kr |
| Avfallsgebyr grunndel           | 25% | 1 stk        | 2104.91    | 1/1   | 0 %        | 2 104,91 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 0%  | 1 stk        | 570.00     | 1/1   | 0 %        | 570,00 kr   |
| Tilsynsgebyr vannmåler          | 0%  | 1 stk        | 750.00     | 1/1   | 0 %        | 750,00 kr   |
| A kto vann innev. år            | 15% | 127 m3       | 26.84      | 1/1   | 0 %        | 3 408,81 kr |
| A kto avløp innev. år           | 15% | 127 m3       | 43.72      | 1/1   | 0 %        | 5 552,82 kr |
| Årsgebyr fastledd vann          | 15% | 1 stk        | 2898.00    | 1/1   | 0 %        | 2 898,00 kr |

| Vare                    | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         |
|-------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|
| Årsgebyr fastledd avløp | 15% | 1 stk    | 2254.00    | 1/1   | 0 %        | 2 254,00 kr         |
|                         |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>25 217,85 kr</b> |

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

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

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

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

**FORBEHOLD VED 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

### Byggesak

VVS INSTALLATØREN AS  
B R A veien 55  
1782 HALDEN

|            |             |            |                                      |            |
|------------|-------------|------------|--------------------------------------|------------|
| Deres ref: | Vår ref:    | Arkivkode: | Saksbehandler:                       | Dato:      |
|            | 2017/4683-6 | 098/0622   | Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21 | 25.10.2017 |

---

### FERDIGATTEST

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 17.10.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Ferdigattest er gitt for tilkobling til kommunal spillvannsledning, samt utkobling av septiktank.**

|                          |     |      |         |            |
|--------------------------|-----|------|---------|------------|
| Adresse:                 | Gnr | Bnr  | Festenr | Seksjonsnr |
| Stigveien 1, 1785 HALDEN | 098 | 0622 |         |            |

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 13.09.2017, vedtaksnr: 2017/130.

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

#### Klageadgang

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

#### Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol  
fagleder byggesak

Martine Hakelund Hansen  
saksbehandler

---

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

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

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

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**

|                    |             |      |        |                   |
|--------------------|-------------|------|--------|-------------------|
| Kopi til:          |             |      |        |                   |
| Siri Lindberg      |             |      |        | Økonomi og plan   |
| Elisabeth Svendsen |             |      |        | Kommunalteknikk   |
| Andreas Gimle      | Stigveien 1 | 1785 | Halden |                   |
| Holtan             |             |      |        |                   |
| Mona Bech          |             |      |        | Økonomi og plan   |
| Mona Øraas         |             |      |        | Geodata           |
| Per Olaussen       |             |      |        | Renovasjon        |
| Marit Nilsen       |             |      |        | Kommunalteknikk   |
| Willy Elders       |             |      |        | Miljø og landbruk |



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.11.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|            |                          |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3101                     | Gårdsnr. | 98 | Bruksnr. | 622 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Stigveien 1, 1785 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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--|
| Id             | G-KPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |  |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2023-2035.                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |  |
| Platype        | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |  |
| Ikrafttredelse | 04.03.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a> |                                |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1 470 m <sup>2</sup>           |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bebyggelse og anlegg,Nåværende |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BA30                           |  |



Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 98/622  
Adresse: Stigveien 1  
Utskriftsdato: 13.11.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Båndlegginggrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

### *Bygninger*

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



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annettrafikkområde (på land)
-  Friluftsområde (på land)

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

### *Bygninger*

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.11.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|            |                          |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3101                     | Gårdsnr. | 98 | Bruksnr. | 622 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Stigveien 1, 1785 HALDEN |          |    |          |     |          |  |             |  |

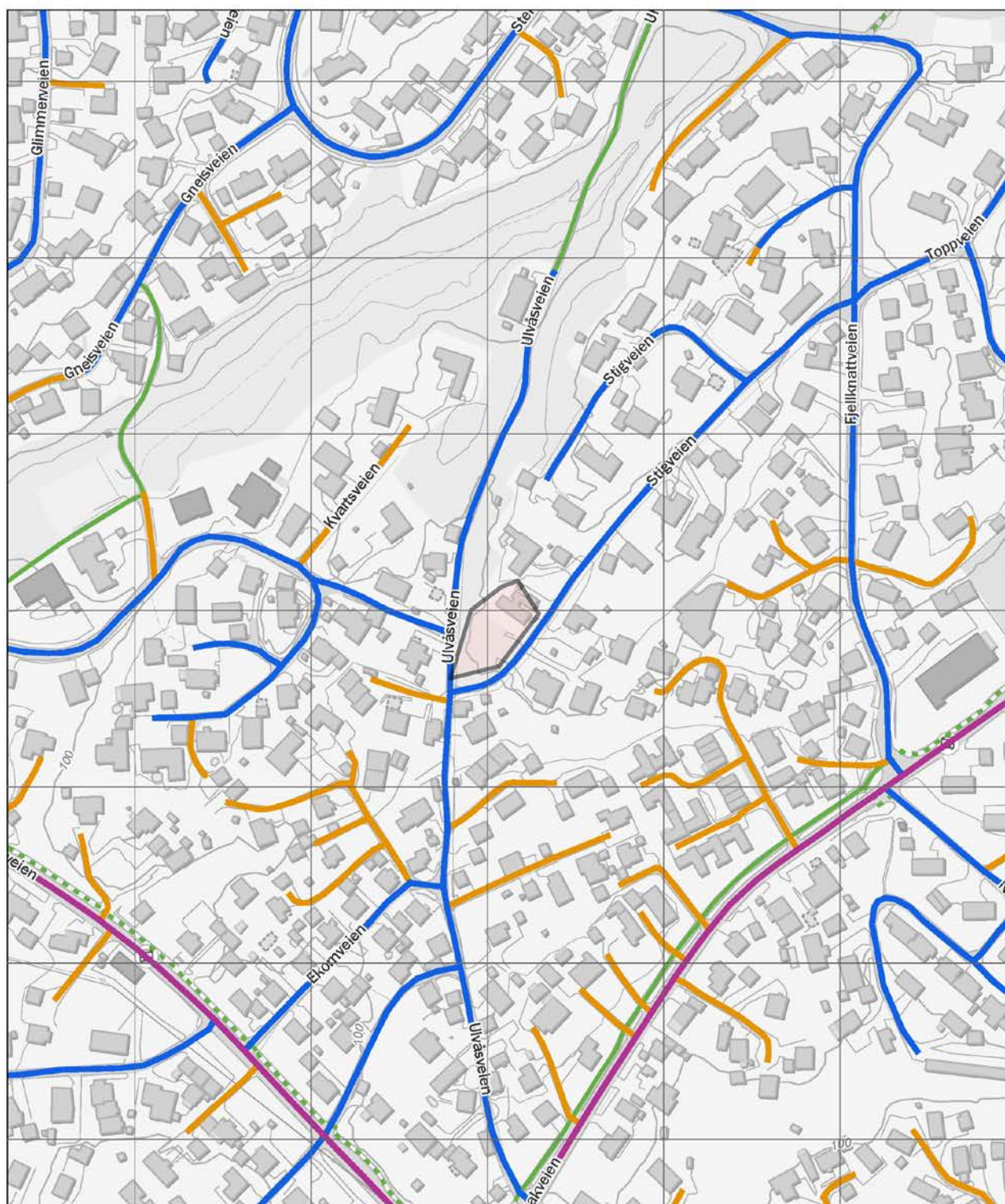
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 14040279  | 1400  | 31.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 127          |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                          |                    |                        |
|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 98, Bruksnr 622  | <b>Kommune:</b>    | 3101 Halden            |
| <b>Adresse:</b>        |                          | <b>Grunnkrets:</b> | 202 Stenrød - Tosterød |
| Veiadresse:            | Stigveien 1, gatenr 6440 | <b>Valgkrets:</b>  | 2 Hjortsberg           |
|                        | 1785 Halden              | <b>Kirkesogn:</b>  | 2020604 Asak           |
| Oppdatert:             | 01.01.2024               | <b>Tettsted:</b>   | 1 Halden               |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Gillbo             | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 22.11.1958         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 469,9 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,05 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

#### 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 vernerig / 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:**

| <b>Type</b>   | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|---------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 3101/98/622      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2024 |              |                  |                     |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 3101/98/622      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Skylddeling   | Forretning:    | 22.11.1958 | Avgiver      | 3101/98/23       | -1 133,0            |
|               | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 3101/98/622      | 1 133,0             |

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

| Adresse     | Type  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Stigveien 1 | Bolig |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |     |                    |  |   |
|-----------------|--------------|---------------|-----|--------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:   |  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk  | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:    |  |   |
| Energikilde:    |              | BRA annet:    |     | Ferdigattest:      |  |   |
| Oppvarming:     |              | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:   |  |   |
| Avløp:          |              | Har heis:     | Nei | Tatt i bruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |              |               |     | Antall boliger:    |  | 1 |
| Bygningsnr:     | 145058449    |               |     | Antall etasjer:    |  | 1 |

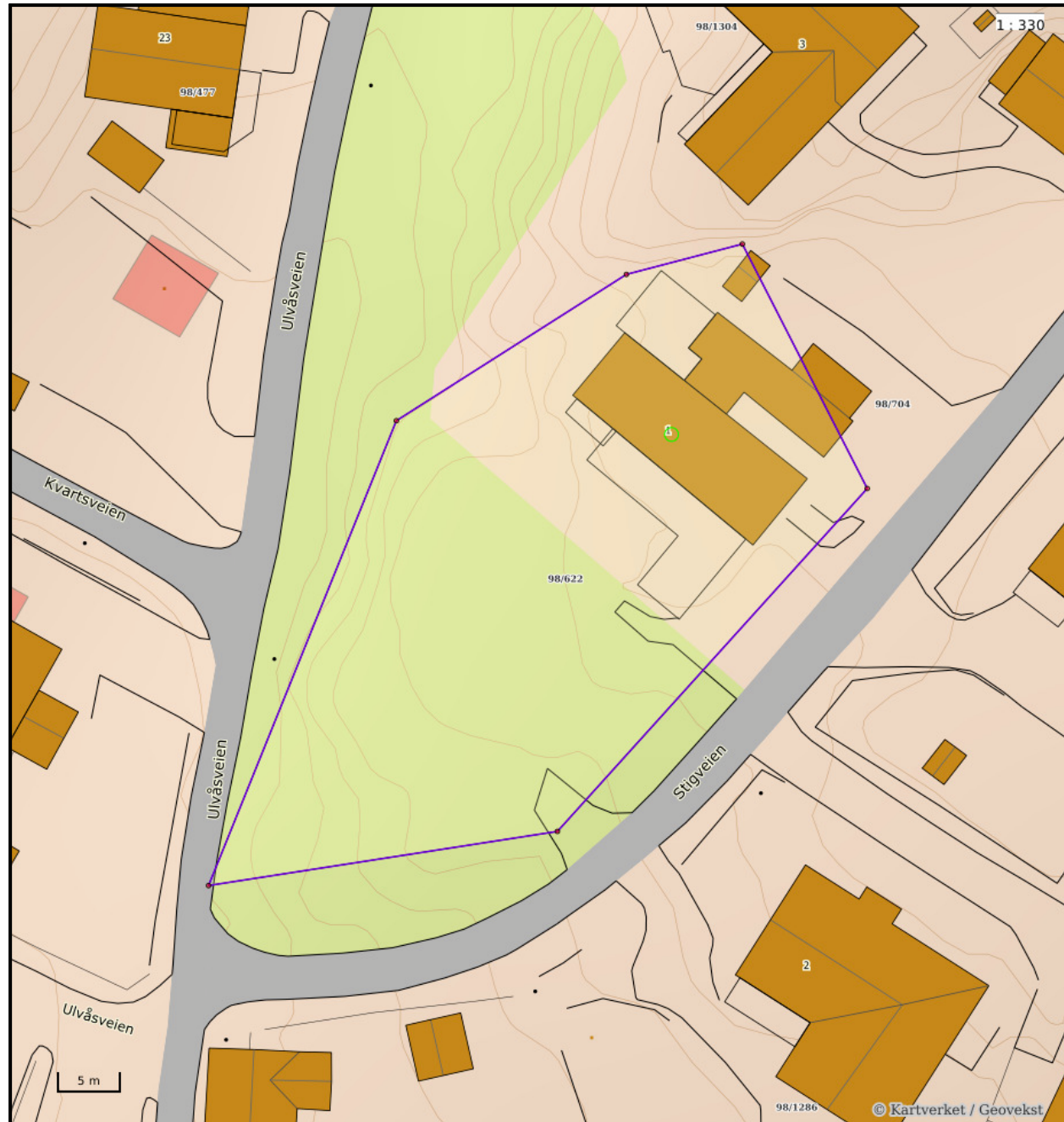
**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

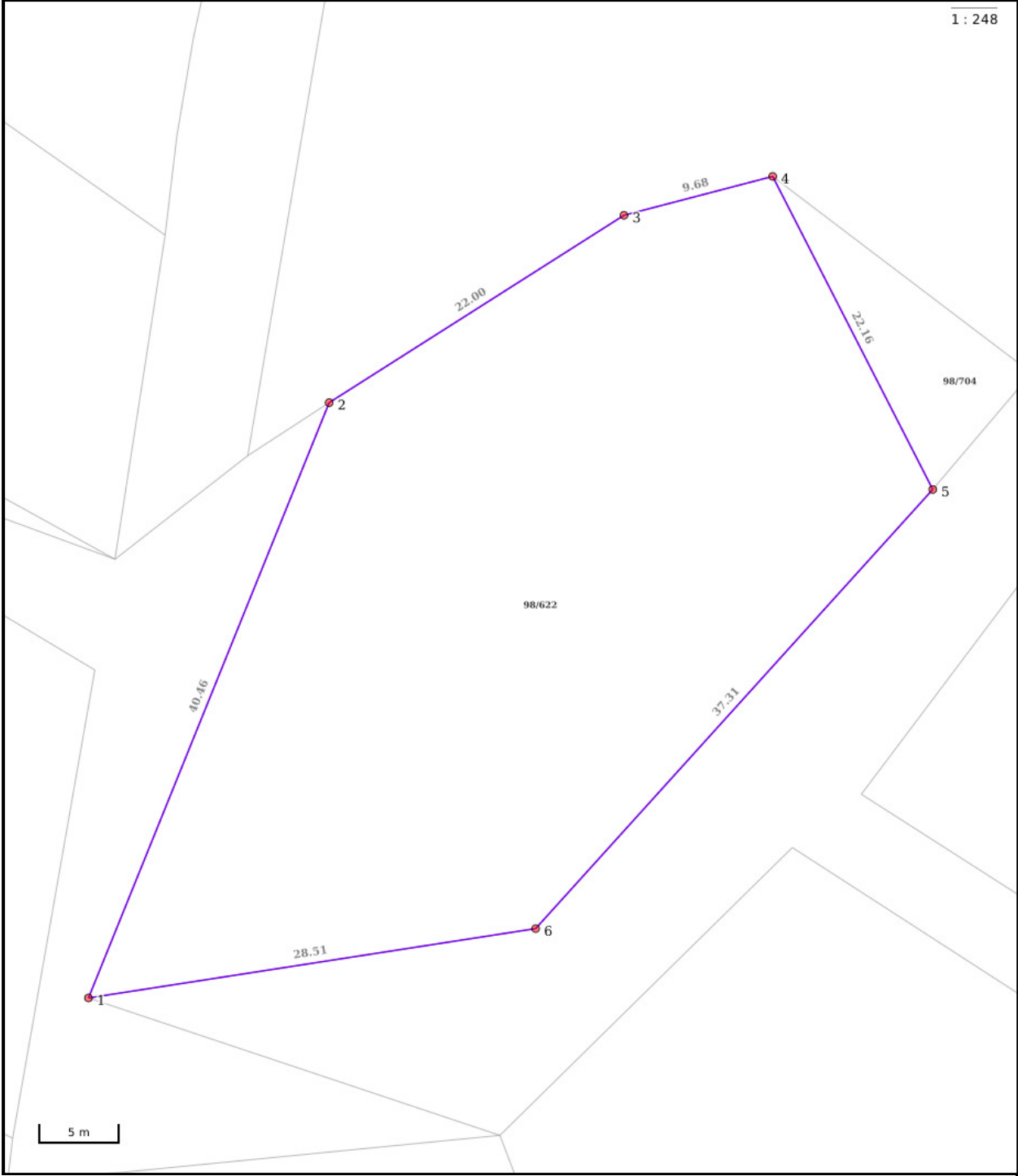
Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater****Areal:** 1 469,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                            | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 558 161,39 | 637 179,03 | 40,46m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart: Rissfolie | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpepunkt            |
| 2     | 6 558 200,11 | 637 190,77 | 22,00m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart: Rissfolie | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Rør                               |
| 3     | 6 558 213,54 | 637 208,20 | 9,68m               | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart: Rissfolie | 36          |        | Fjell            | Nei         | Kors                              |
| 4     | 6 558 216,82 | 637 217,31 | 22,16m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart: Rissfolie | 36          |        | Fjell            | Nei         | Kors                              |
| 5     | 6 558 198,08 | 637 229,13 | 37,31m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart: Rissfolie | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 6 558 168,27 | 637 206,70 | 28,51m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart: Rissfolie | 36          |        | 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.

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/98/622/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

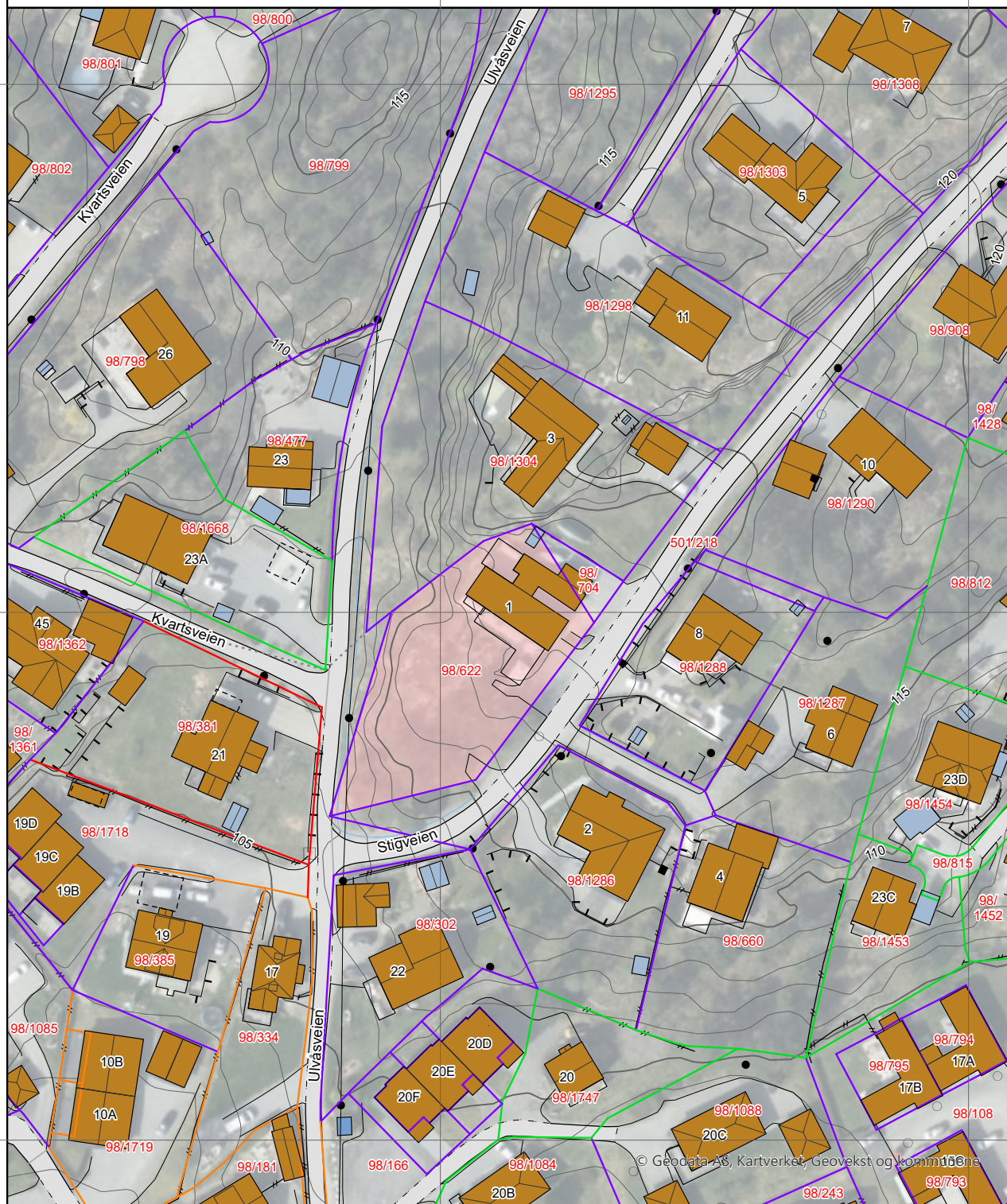
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 13.11.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommuner

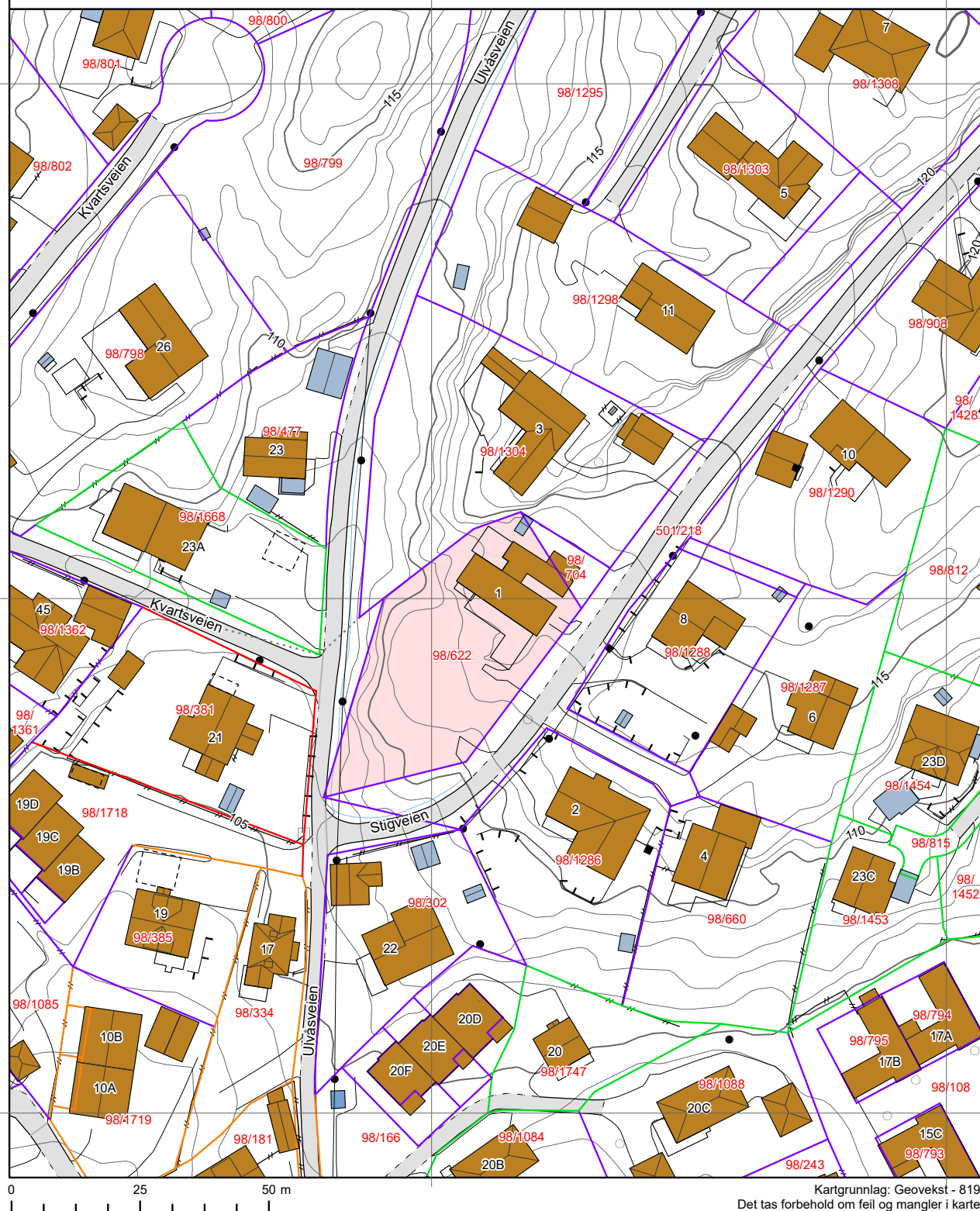
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/98/622/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet      | - - - Vannkant     |
| — Mindre nøyaktig                | - - - Vegkant      |
| — Lite nøyaktig                  | - - - Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | - - - Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense               | - - - Punktfeste   |

Målestokk 1:1000  
Dato: 13.11.2025



## 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/<br>spesifiseringer |

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/622, Stigveien 1, 1785 HALDEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Radonutsatt område | 03.11.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 28.03.2025     | Ikke funnet | 0.68 km                   |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.87 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 1.4 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 03.11.2025     | Ikke funnet | 0.14 km                   |
| Forurensset grunn                                        | 03.11.2025     | Ikke funnet | 0.69 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 03.11.2025     | Ikke funnet | 0.18 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 03.11.2025     | Ikke funnet | 0.96 km                   |
| Kvikkleire                                               | 03.11.2025     | Ikke funnet | 0.09 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 03.11.2025     | Ikke funnet | 92.5 km                   |
| Stormflo                                                 | 23.09.2025     | Ikke funnet | 1.7 km                    |
| Støysoner                                                | 27.10.2025     | Ikke funnet | 0.15 km                   |

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

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

03.11.2025

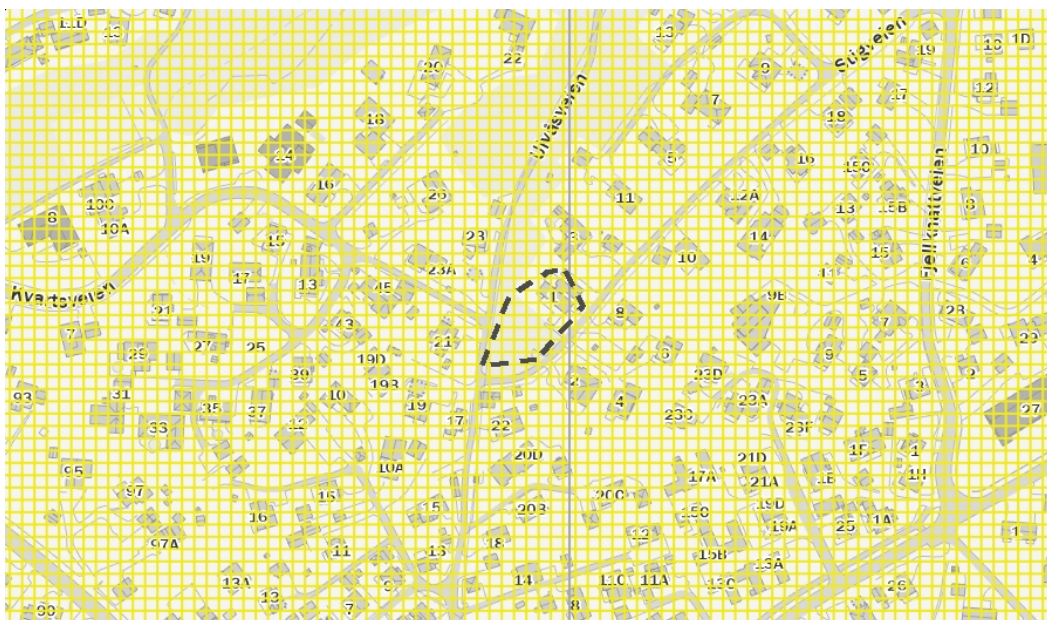
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)

Dagbok nr. 4241 19 70 26/11  
Halden Bærenskriverembete

### E r k l æ r i n g

#### Undertegnede

1. Hans Andreassen, som eier av gnr. 98, bnr. 622 GILLBO.
2. Erik Tøien, som eier av gnr. 98, bnr. 660 VILLA GRÅBERG.
3. Otto Grønbeck-Aass som fester av tomt nr. 1 (nr. 5 iflg. reg.kart) av gnr. 98, bnr. 23.
4. Tor Hernes som fester av tomt nr. 2 og 2 b (nr. 7 iflg. reg.kart) av gnr. 98, bnr. 23.
5. Vallentin Saue som fester av tomt nr. 4 (nr. 8 iflg. reg. kart) av gnr. 98, bnr. 23.
6. Einar Haugen som fester av tomt nr. 5 ( nr. 9 iflg. reg. kart) av gnr. 98, bnr. 23.

samtlig i Halden

samtykker herved i at Bjørn Røsnæs, f. 20/2 1946 i forbindelse med bebyggelse av tomt nr. 143 og 144 av gnr. 98, bnr. 23 gis adgang til for ett beboelseshus på nevnte tomter å foreta tilknytning til våre felles ledninger for vann og kloakk. Det forutsettes at Halden kommune, Teknisk etat ikke har noe å innvende mot at tilknytning skjer.

Halden, november 1970.

Erik Tøien

Einar Haugen

H.Andreassen

Tor Hernes

Vallentin Saue

Otto Grønbeck-Aass

1  
JP



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

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

#### Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Stigveien 1  
1785 HALDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre