

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 190 000,-
Omkostn.:	Kr 106 100,-
Total ink omk.:	Kr 4 296 100,-
Selger:	Bjørn Vidar Mellemsether
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1965
BRA-i/BRA Total	155/213 kvm
Tomtstr.:	1044.9 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 67, bnr. 74 Gnr. 67, bnr. 60
Oppdragsnr.:	1101250103

Familievennlig, attraktiv enebolig på flat, solrik tomt. Dobbelgarasje med elbillader!

Perfekt for deg som ser etter en pen enebolig med dobbelgarasje og god oppbevaringsplass. Her bor man i et veletablert, populært og barnevennlig villaområde med nærhet til både natur og idrettsanlegg. Kort vei barne/ungdomsskole og til barnehager samt til dagligvarebutikk.

Boligen fremstår som godt holdt og har blant annet helt ny og lekker kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og kompositt vask.

Inneholder: 1.etg: Vindfang, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken med spise plass, stue med utgang til terrasse.

Kjeller: Gang med trapp, 2 boder (ikke medtatt som primærrom pga for lav takhøyde), vaskerom, toalettrom (ikke medtatt som primærrom pga for lav takhøyde).

I tillegg dobbel garasje og uthus på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	80
Energiattest	85
Kommunal informasjon	90
Nabolagsprofil	119
Andre vedlegg	122
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 213 m²

TBA: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 46 m² Gang med trapp, bod 1, bod 2, vaskerom, toalettrom.

BRA-e: 9 m² Uthus.

1. etasje

BRA-i: 109 m² Vindfang, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 49 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

99 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan, noe er utført med steinbelegg og noe er oppført med impregnerte materialer. Etasjehøyde i kjeller er lav, cirka 2 meter, kun vaskerom og gang med trapp er medtatt som primærrom.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen pga for lav høyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1044.9 m²

Tomtebeskrivelse

Gruset gårdsplass med adkomst til hus og dobbelgarasje. Tomten er flat og barnevennlig med flere solrike uteplasser og fine lekeområder. Eiendommen er medeier i et realsameie som gjelder felles lekeplass og skogsareal ved innkjøring til

Halden Ishall.

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten ligger innenfor ett område som er merket av med høy aktsomhetsområde for kvikkleire i områdeanalysen, se vedlegg.

Beliggenhet

Solrikt og barnevennlig beliggende, på populære Gimle. Et veletablert boligområde nord for sentrum, kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til marka. Kun ca. 1 km. ned til sentrum, samt kort gangavstand til nærbutikk, buss, Gimle barneskole, Ishallen, barnehage m.m.

Adkomst

Direkte adkomst fra Svaleveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Gimle barneskole og Rødsberg ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Geir Arne Brattli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på løsmasser med grunnmur av plass støpt betong, isolert på innsiden med tresonittplater som er pusset og malt. Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, lagt nytt i 2003. Drenering og utvendig fuksikring byttet i 2005. Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag som er kledt med panel på undersiden. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utside er kledt med liggende malt bordkledning. Bordkledning byttet i 2003, det ble da også etterisolert utvendig med 5 cm. Takrenner og nedløp av stål. Pipe har sokkelbeslag over taket. Pipe er oppført med teglstein. Taket er tekket med Decra stålplater som var montert før 1998, ukjent når, da nåværende eier kjøpte boligen, taket er montert på lekter ovenpå opprinnelig tekking med pappshingel. Vinduer med 2-lags glass og malte trekarmer med lakkert aluminiums kledning utvendig. Altan er oppført med impregnerte materialer, konstruksjonen er fundamentert på betong pilarer støpt i plastrør. Nyere vedovn plassert i stue. Nylig montert pipesensor.

Garasjen er oppført i år 2005 på støpt plate, stålglattet gulv, vegger har isolert bindingsverk som er kledt utvendig med liggende malt bordkledning og innvendig med malte plater. Selvbærende, isolert takkonstruksjon OSB plate undertak og papp, taket er tekket med Decra stålplater, lakkerte stålrenner og nedløp. Isolerte leddheisporter i

stål med fjernstyrt åpner, ytterdør av tre med malte overflater, vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Det er varmekabler i gulv, dimbare lamper og elbillader installert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Brattli Takst og Byggvurdering AS for en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1.etg: Vindfang, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til terrasse.

Kjeller: Gang med trapp, 2 boder (ikke medtatt som primærrom pga for lav takhøyde), vaskerom, toalettrom (ikke medtatt som primærrom pga for lav takhøyde).

I tillegg dobbel garasje og uthus på eiendommen.

Standard

Lekker ny kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og kompositt vask. Integrerte hvitevarer som medfølger i salget.

Flislagt bad med varme i gulv og downlights i taket. Dusjkabinett, badekar og heldekkende servant på skapinnredning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Taktekking, TG2

Taket er tekket med Decra stålplater som var montert før 1998, ukjent når, da nåværende eier kjøpte boligen, taket er montert på lekter ovenpå opprinnelig tekking med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe bulker i enkelte takplater og tekkingen er stedvis litt grodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for lekkasjer på sikt og reduserer levetiden.

Løsningen i overgang vegg/takk på tilbygd vindfang er ikke fagmessig utført. Oppbrett på tekkingen ligger på utside av kledningen på veggen. Dette medfører at det kan komme vann inn under taktekkingen, Tetting på undertaket er ikke mulig å se, men det er ingen tegn til skader ved kontroll fra undersiden.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av stål. Pipe har sokkelbeslag over taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert snøfangere på taket, dette var ikke et krav da boligen ble oppført. I følge bygghatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Ved glatt tekking er det i dag krav om snøfangere med denne takvinkelen. Det er nylig utbedret noe på sokkel beslaget på pipen, en liten rustflekk er pusset og lakkert.

Andre tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk fra byggeåret. Utside er kledt med liggende malt bordkledning. Bordkledning byttet i 2000, det ble da også etterisolert utvendig med 5 cm.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:
- Når kledningen er montert med kort avstand fra terrasse og terreng medfører dette økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold. Det mangler musesperre i forbindelse med hjørner.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må monteres musesperre der dette mangler og det må lages større avstand fra underkant av kledning til terreng og terrasse for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taket er oppført med selvbærende prefabrikkerte takstoler med senteravstand ca 1,2 meter. Undertak av bordtro med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er merker etter fukt rundt pipe og ved luftehatt for kloakk luftingen. Det var tørt på befaringsdagen. Årsak til fuktmerker ved kloakkluftingen er kondensvann på grunn av at røret er uisolert over taket.

Andre tiltak:

- Kloakk luftingen må isoleres for å hindre kondensering som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner. Det er isolert på underside av taket etter befaringen, det er ikke isolert i takhatten, det bør utføres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner med lakkert aluminiums kledning utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer i grunnmur var ikke ferdig montert utvendig, det manglet fugetetting og utvendig belistning og eventuelt beslag under vinduene. Disse avvikene er utbedret av eier etter befaringen. Det er ikke ferdig med foringer og lister på innside av vinduer i kjeller.

Andre tiltak:

- For å lukke avvikene må vinduer ferdigstilles innvendig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmner, fra 2008 da tilbygget ble oppført. Balkongdør er 2 fløyet og har malte overflater og 2 lags glass, fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Nedkant på ytterdøren har noe slitasje/skader på dørbladet som kan medføre fuktsvelling. Nedkant på balkongdøren er noe påvirket av vær og slitasje, det vil oppstå fuktsvelling på sikt, viktig med jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden. Noe slitte pakninger på balkongdøren, kan medføre trekk.

Andre tiltak:

- Dørene må vedlikeholdes jevnlig, skade på ytterdør bør utbedres for å forlenge levetiden, dørene må påregnes byttet på sikt. Pakninger må byttes om det oppstår trekk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan er oppført med impregnerte materialer, konstruksjonen er fundamentert på betong pilarer støpt i plastrør. Det er ikke opplyst når denne ble oppført. På nordside av boligen er det opparbeidet er stor terrasse med steinbelegg, det er ikke opplyst når dette ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vokser noe ugress i fuger på steinbelegget, normalt, slikt må vedlikeholdes årlig.

Andre tiltak:

- Normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen unntatt to av soverommene der det er teppebelegg og i vindfanget der det er fliser på underlag med varmekabler. På vegger er det malt tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte himlingsplater og malt panel på vindfang, ett soverom og kjøkken. Overflatene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noe fuktsvelling på laminat på enkelte steder og enkelte skjøter ligger ikke med forband, det medfører økt risiko for at det oppstår sprekker i skjøter. Himling på kjøkken har hull etter demonterte kanaler, hull er tettet med plast lokk etter befaringen. Laminat er ikke pent tilpasset inntil enkelte dører og det er noen gulvlistene som ikke er festet skikkelig.

Andre tiltak:

- Avvikene har på kort sikt kun kosmetisk betydning men må utbedres for å få tg 0 eller 1.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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. Krefttrisikoen 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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³. Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Pipe er oppført med teglstein. Nyere vedovn plassert i stue. Det er nylig montert pipesensor.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Manglende plate på gulv under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer. Pipe som er i bruk er forblendet/pålimt fliser/stein

belegg, teglsteins piper som denne skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages.

Andre tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tildekket pipe er ikke anmerket som mangel ved tilsynet som ble utført 13.3.2025. Det bør undersøkes på nytt med brannforebyggende enhet, om det oppstår sprekker i pipen vil det være vanskelig å oppdage dette. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2

Det er ubehandlede betonggulv i kjelleren, grunnmuren er pusset og malt og det er panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er merker etter fukt i nedkant på grunnmuren, saltutslag og løsnet maling. Det var lagret mye i kjelleren på befaringsdagen, det var ikke mulig å få kontrollert langs hele grunnmuren, kun punktvís.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag som er kledd med panel på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Fuktnivå målt under etasjeskillet viser på 20,7 vektprosent, ihht NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner til 15 vektprosent. Panel under bjelkelaget er montert helt inn mot grunnmuren, dette betyr at svill ikke er synlig og tilgjengelig for kontroll, panelen trekker også litt fukt fra grunnmuren på grunn av dette. Det er ikke tilstrekkelig mange lufte ventiler i arealet basert på antall anbefalt i bygghandboka 521.203. Det er ikke lagt plast på grunnen i hele arealet, dette medfører at luften i krypkjelleren blir oppfuktet, noe som øker risikoen for skader på etasjeskillet.

Tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Det anbefales å kontrollere arealet årlig, krypkjelleren er en risiko konstruksjon.

Kostnad for bedre ventilerings og etablerings av fuktsperre er medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverk på trappen var fjernet på befaringsdagen, men rekkverket er montert etter befaringen. Det er ikke montert håndlist på vegg.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Avviket medfører økt fare for fallskader.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører på 1 etasjen har nyere malte formpressede dørblad og malte trekarmer. Dører i gang har glass kassett. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Dører i kjeller har malte sponfyllingsdørblad og malte trekarmer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
- Det er skade på dørblad mellom stue og kjøkken. Det er enkelte dører som tar i karm og trenger justering.

Andre tiltak:

- Skade på dørblad til kjøkken har kun kosmetisk betydning, for å lukke avviket må dørbladet byttes eller utbedres og dører som tar i karm justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen med innfelte downlight.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflate behandling av vindu og dør inkludert karmer og listverk med våtromsmaling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluker målt fra gulv ved døren utgjør 8mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flis limet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er lite fall til sluker på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe fall, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj. Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforholdene utbedres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluker i gulvet, tettesjikt er utført med underliggende membran som er synlig under klemring i sluker. Utført av godkjent firma.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er ikke mulig å kontrollere hvordan eventuelle gjennomføringer i gulv er utført.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Vær oppmerksom på at det kan oppstå skader.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er noe bruksmerker på skapskrog og fronter.

Tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Overflatene bør behandles for å unngå skadeutvikling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskekjeller med betong gulv og pussede vegger. Eldre soilsluk. Originalt slik det ble bygd oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Sluket er rustet og må byttes.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Full renovering av rommet er nødvendig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1 Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Avtrekkshette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk, medfører økt behov for vedlikehold med bytte av filter.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Det er montert et toalett i kjelleren, rommet har betong overflater på gulv og pussede murvegger som overflater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
 - Det er ikke montert servant i rommet. Luke på ventilen mangler. Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.
- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og etablere tilluft fra tiliggende rom, samt montere servant.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget er i følge opplysninger utskiftet i 1999.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør på alt over gulv i kjeller, under gulv i kjeller er det soillrør fra byggeåret. Anlegget over gulv i kjeller ble i følge opplysninger utskiftet 1999.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner,TG2

Luft/luft varmepumpe med innedel på vegg i stue. Anlegget er fra 2013.

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.

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.

- Anbefaler service og kontroll på anlegget.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, ca 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

- I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav 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.

Tiltak

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

- Dette er ikke et krav, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG3

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Det var ikke en skikkelig kursoversikt i skapet.

21.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.

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Store deler av det elektrisk anlegget er fornyet etter oppføringsåret i følge eier i 1999.

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

Nei

Kommentar:I henhold ti egenerklæring.

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

Ja

Kommentar: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

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

Kommentar: Det har vært utført kontroll av DLE, men det er ikke oppgitt dato for dette.

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

16. 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

Kommentar: På grunn av anleggets alder og manglende kursoversikt samt manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur er oppført av plass støpt betong, isolert på innsiden med tresnittplater som er pusset og malt. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er enkelte små riss/sprekker i grunnmuren, ikke unormalt.

Tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i et område som er flatt og det er relativt tettbygd.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Andre tiltak:

- Vær oppmerksom på endringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje.
På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner, via varmepumpe samt via peisovn i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 29 270

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 779 872

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 119 488

Formuesverdi sekundær år

2023

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 67, bruksnummer 74 i Halden kommune. Gårdsnummer 67, bruksnummer 60 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:

3101/67/74:

16.12.1966 - Dokumentnr: 3805 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2000 - Dokumentnr: 404 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2000 - Dokumentnr: 404 - Målebrev

Areal 1.044,5 m²

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygningen 14.09.1971.

Det foreligger ferdigattest for omlegging av vann og avløp til separatsystem - utkobling av septiktank datert 14.01.2003.

Enebolig:

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold. Planløsninger er litt endret, men disse endringene er ikke søknadspliktige.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Garasje:

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

Garasjen er bygd litt større enn tegningene viser. Utvendig areal er cirka 52 m².

Det er normalt ikke tillatt med større garasjer enn 50 m² i området, det bør undersøkes ytterligere hvordan kommunen stiller seg til dette.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan 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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 100 (Omkostninger totalt)

122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 312 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 314 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke
5 000 Oppgjørshonorar
1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 700 Utlegg fotograf
4 404 Utlegg kommunale opplysninger
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
(Tilstandsrapport faktureres direkte fra takstmannen)

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000.

Ansvarlig megler

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no

Tlf: 997 95 559

Ansvarlig megler bistår av

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Tlf: 907 78 853

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925

Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

15.09.2025

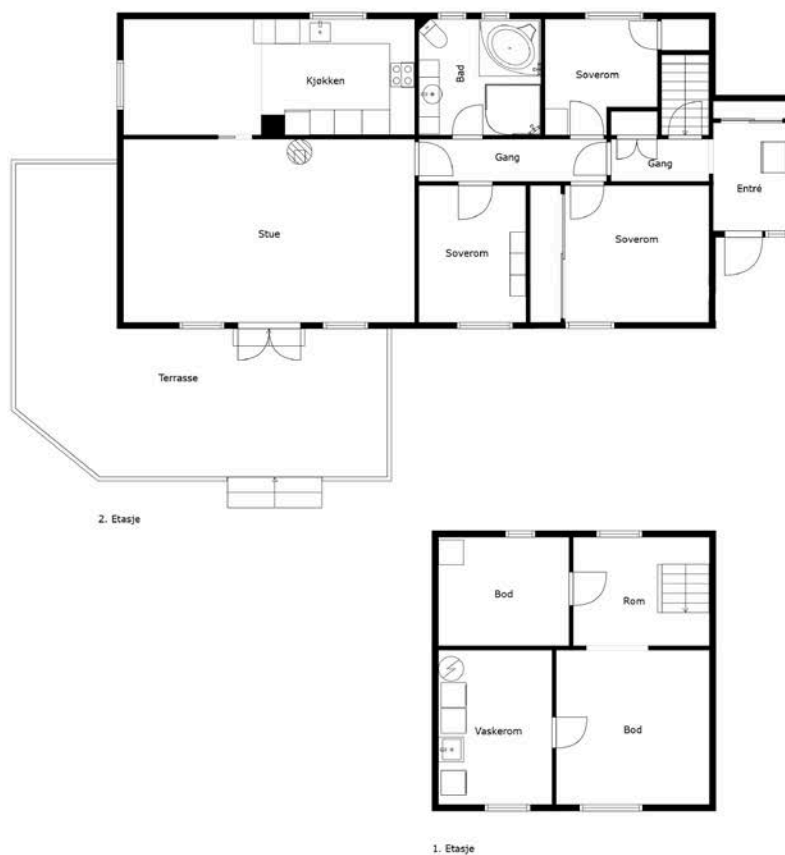


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Svaleveien 3, 1785 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 67, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 13324-1661

Referansenummer: NU1309

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater som var montert før 1998, ukjent når, da nåværende eier kjøpte boligen, taket er montert på lekter ovenpå opprinnelig tekking med pappshingel. Takrenner og nedløp av stål. Pipe har sokkelbeslag over taket. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk fra byggeåret. Utside er kledt med liggende malt bordkledning. Bordkledning byttet i 2000, det ble da også etterisolert utvendig med 5 cm. Taket er oppført med selvbærende prefabrikkerte takstoler med senteravstand ca 1,2 meter. Undertak av bordtro med pappshingel. Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer med lakkert aluminiums kledning utvendig. Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmmer, fra 2008 da tilbygget ble oppført. Balkongdør er 2 fløyet og har malte overflater og 2 lags glass, fra 2000. Altan er oppført med impregnerte materialer, konstruksjonen er fundamentert på betong pilarer støpt i plastrør. Det er ikke opplyst når denne ble oppført. På nordside av boligen er det opparbeidet er stor terrasse med steinbelegg, det er ikke opplyst når dette ble utført. Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen unntatt to av soverommene der det er teppebelegg og i vindfanget der det er fliser på underlag med varmekabler. På vegger er det malt tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte himlingsplater og malt panel på vindfang, ett soverom og kjøkken. Overflatene har varierende alder. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe er oppført med teglstein. Nyere vedovn plassert i stue. Det er nylig montert pipesensor. Det er ubehandlede betonggulv i kjelleren, grunnmuren er pusset og malt og det er panel i himlinger. Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag som er kledt med panel på undersiden. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendige dører på 1 etasjen har nyere malte formpressede dørblad og malte trekarmmer. Dører i gang har glass kassett. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Dører i kjeller har malte sponfyllingsdørblad og malte trekarmmer fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst totalrenovert i 1999, arbeider er utført som egeninnsats, tekniske anlegg som vann/avløp og strøm ble utført av

godkjent firma.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift er 1997.

Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen med innfelte downlight.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluker målt fra gulv ved døren utgjør 8mm.

Det er plastsluker i gulvet, tetteskikt er utført med underliggende membran som er synlig under klemring i sluker. Utført av godkjent firma.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

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

Vaskerom

Vaskekjeller med betong gulv og pussede vegger. Eldre soilsluk.

Originalt slik det ble bygd oppføringsåret.

Hulltaking ikke utført da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny kjøkkeninnredning med malte fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.

Det er installert stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og induksjon koketopp, hvitevarer er ca 5-7 år gamle.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er montert et toalett i kjelleren, rommet har betong overflater på gulv og pussede murvegger som overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget er i følge opplysninger utskiftet i 1999.

Avløpsanlegget er utført med plastrør på alt over gulv i kjeller, under gulv i kjeller er det soilrør fra byggeåret.

Anlegget over gulv i kjeller ble i følge opplysninger utskiftet 1999.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og ventiler i vinduskarmmer samt vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Luft/luft varmepumpe med innedel på vegg i stue. Anlegget er fra 2013.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, ca 200 liter, ukjent alder.

Sentralstøvsuger montert i vaskekjeller, ukjent alder, ikke testet, men fungerer ifølge opplysninger.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Det var ikke en skikkelig kursoversikt i skapet.

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på løsmasser ut fra synlige forhold i kryperom.

I følge opplysninger har drenering og utvendig fuksikring blitt byttet i 2005.

Grunnmur er oppført av plass støpt betong, isolert på innside med tresonittplater som er pusset og malt. Utvendig pusset og malt.

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et område som er flatt og det er relativt tettbygd.

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, lagt nytt i 2003 i følge opplysninger. Tilkoblet kommunalt anlegg.

Det er montert tilbakeslags ventil på avløpet like utenfor grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Planløsninger er litt endret, men disse endringene er ikke søknads pliktige.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

Garasje

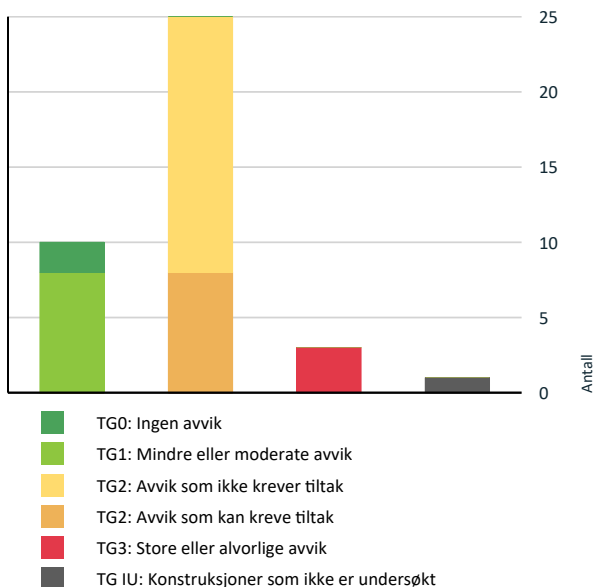
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er bygd litt større enn tegningene viser. Utvendig areal ca 52m².

Det er normalt ikke tillatt med større garasjer enn 50m² i området, det bør undersøkes ytterligere hvordan kommunen stiller seg til dette.

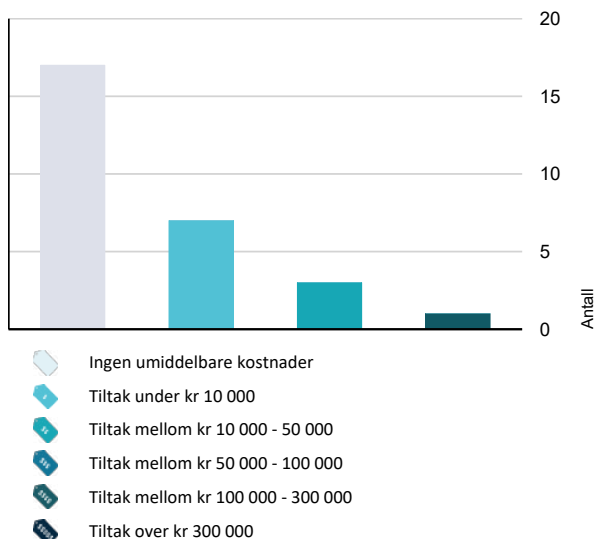
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar
Oppgitt på befaringen

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning, hvitevarer er 5-7 år gamle.
2008	Tilbygg	Tilbygg med vindfang oppført.
2003	Modernisering	Det ble montert ny utvendig fuktsikring på grunnmur og lagt ny drenering. Drenering og utvendig vann/avløp byttet og tilkoblet kommunalt anlegg.
2000	Modernisering	Vinduer byttet, etter isolert vegger og lagt ny bordkledning.
1999	Modernisering	Alle innvendige vann og avløpsrør byttet med unntak av det som ligger under gulv i kjeller. Bad renovert, alt nytt.
1998	Modernisering	Stort sett hele det elektriske anlegget fornyet i 1998-99.
	Modernisering	Taktekke var byttet i 1998 da boligen ble kjøpt, ikke oppgitt årstall på dette.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater som var montert før 1998, ukjent når, da nåværende eier kjøpte boligen, taket er montert på lekter ovenpå opprinnelig tekking med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe bulker i enkelte takplater og tekkingen er stedvis litt grodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer på sikt og reduserer levetiden.

Løsningen i overgang vegg/takk på tilbygd vindfang er ikke fagmessig utført. Oppbrett på tekkingen ligger på utside av kledningen på veggen. Dette medfører at det kan komme vann inn under taktekingen, Tetting på undertaket er ikke mulig å se, men det er ingen tegn til skader ved kontroll fra undersiden.

Konsekvens/tiltak

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

Taket bør rengjøres.

Løsningen vegg/tak på tilbygget bør utbedres på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bulker og grodd tekking



Overgang mot tilbygg

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Pipe har sokkelbeslag over taket.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket, dette var ikke et krav da boligen ble oppført. I følge byggetabell 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Ved glatt tekking er det i dag krav om snøfangere med denne takvinkelen.

Det er nylig utbedret noe på sokkel beslaget på pipen, en liten rustflekk er pusset og lakkert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg er oppført med isolert bindingsverk fra byggeåret. Utside er kledt med liggende malt bordkledning. Bordkledning byttet i 2000, det ble da også etterisolert utvendig med 5 cm.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Når kledningen er montert med kort avstand fra terrasse og terreng medfører dette økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Det mangler musesperre i forbindelse med hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må monteres musesperre der dette mangler og det må lages større avstand fra underkant av kledning til terreng og terrasse for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler musesperre



Mangler musesperre



Kort avstand til terreng



Kort avstand til terrasse

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført med selvbærende prefabrickerte takstoler med senteravstand ca 1,2 meter. Undertak av bordtro med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er merker etter fukt rundt pipe og ved luftehett for kloakk luftingen. Det var tørt på befaringsdagen.

Årsak til fuktmerker ved kloakkluftingen er kondensvann på grunn av at røret er uisolert over taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kloakk luftingen må isoleres for å hindre kondensering som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner. Det er isolert på underside av taket etter befaringen, det er ikke isolert i takhatten, det bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



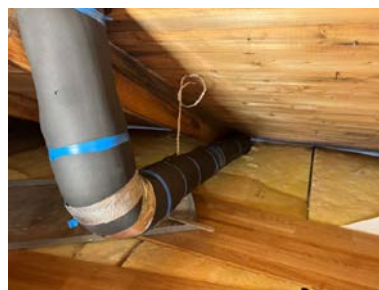
Eldre fuktmerker



Tørt på befaringsdagen



Eldre fuktmerker, årsak er kondesvann fra kloakkluftingen



Isolert etter befaringen

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer med lakkert aluminiums kledning utvendig.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer i grunnmur var ikke ferdig montert utvendig, det manglet fugetetting og utvendig belistning og eventuelt beslag under vinduene. Disse avvikene er utbedret av eier etter befaringen.

Det er ikke ferdig med foringer og lister på innside av vinduer i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må vinduer ferdigstilles innvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Uferdig innvendig rundt vinduer i kjeller.

Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmmer, fra 2008 da tilbygget ble oppført. Balkongdør er 2 fløyet og har malte overflater og 2 lags glass, fra 2000.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nedkant på ytterdøren har noe slitasje/skader på dørbladet som kan medføre fuktsvelling.

Nedkant på balkongdøren er noe påvirket av vær og slitasje, det vil oppstå fuktsvelling på sikt, viktig med jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden.

Noe slitte pakninger på balkongdøren, kan medføre trekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene må vedlikeholdes jevnlig, skade på ytterdør bør utbedres for å forlenge levetiden, dørene må påregnes byttet på sikt.

Pakninger må byttes om det oppstår trekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade i nedkant på dørblad



Dørbladet er noe fukt påvirket



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer, konstruksjonen er fundamentert på betong pilarer støpt i plastrør.

Det er ikke opplyst når denne ble oppført.

På nordside av boligen er det opparbeidet er stor terrasse med steinbelegg, det er ikke opplyst når dette ble utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det vokser noe ugress i fuger på steinbelegget, normalt, slikt må vedlikeholdes årlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom på 1 etasjen unntatt to av soverommene der det er teppebelegg og i vindfanget der det er fliser på underlag med varmekabler.

På vegger er det malt tapet, malte plater og malt panel. I himlinger er det malte himlingsplater og malt panel på vindfang, ett soverom og kjøkken. Overflatene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe fuktsvelling på laminat på enkelte steder og enkelte skjøter ligger ikke med forband, det medfører økt risiko for at det oppstår sprekker i skjøter. Himling på kjøkken har hull etter demonterte kanaler, hull er tettet med plast lokk etter befaringen.

Laminat er ikke pent tilpasset inntil enkelte dører og det er noen gulvlister som ikke er festet skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene har på kort sikt kun kosmetisk betydning men må utbedres for å få tg 0 eller 1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktsvelling og skjøter ligger ikke i forband.



Laminat ikke pent tilpasset ved dør



Plast lokk i himling på kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag.

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/m³.

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein. Nyere vedovn plassert i stue.
Det er nylig montert pipesensor.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

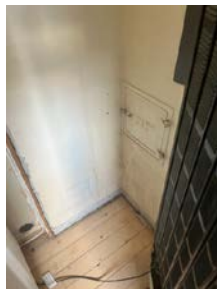
Manglende plate på gulv under sotluke medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.
Pipe som er i bruk er forblendet/pålimt fliser/stein belegg, teglsteins piper som denne skal ha alle 4 sider synlige slik at sprekker kan oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tildekket pipe er ikke anmerket som mangel ved tilsynet som ble utført 13.3.2025.
Det bør undersøkes på nytt med brannforebyggende enhet, om det oppstår sprekker i pipen vil det være vanskelig å oppdage dette.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ubehandlede betonggulv i kjelleren, grunnmuren er pusset og malt og det er panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er merker etter fukt i nedkant på grunnmuren, saltutslag og løsnet maling.
Det var lagret mye i kjelleren på befaringsdagen, det var ikke mulig å få kontrollert langs hele grunnmuren, kun punktvis.

Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på forholdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag som er kledd med panel på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypekjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fuktnivå målt under etasjeskillet viser på 20,7 vektprosent, iht NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner til 15 vektprosent. Panel under bjelkelaget er montert helt inn mot grunnmuren, dette betyr at svill ikke er synlig og tilgjengelig for kontroll, panelen trekker også litt fukt fra grunnmuren på grunn av dette.

Det er ikke tilstrekkelig mange lufte ventiler i arealet basert på antall anbefalt i bygghandboken 521.203.

Det er ikke lagt plast på grunnen i hele arealet, dette medfører at luften i krypekjelleren blir oppfuktet, noe som øker risikoen for skader på etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales å kontrollere arealet årlig, krypekjeller er en risiko konstruksjon.

Kostnad for bedre ventilering og etablering av fuktsperre er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Høyt fuktnivå



Mangler fuktsperre på grunnen



Mangler fuktsperre på grunnen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk på trappen var fjernet på befaringsdagen, men rekkverket er montert etter befaringen. Det er ikke montert håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket medfører økt fare for fallskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører på 1 etasje har nyere malte formpressede dørblad og malte trekarmer. Dører i gang har glass kassett.

Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Dører i kjeller har malte sponfyllingsdørblad og malte trekarmer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er skade på dørblad mellom stue og kjøkken.
Det er enkelte dører som tar i karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade på dørblad til kjøkken har kun kosmetisk betydning, for å lukke avviket må dørbladet byttes eller utbedres og dører som tar i karm justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst totalrenovert i 1999, arbeider er utført som egeninnsats, tekniske anlegg som vann/avløp og strøm ble utført av godkjent firma.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift er 1997.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plankettplater i himlingen med innfelte downlight.

Årstall: 1999

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

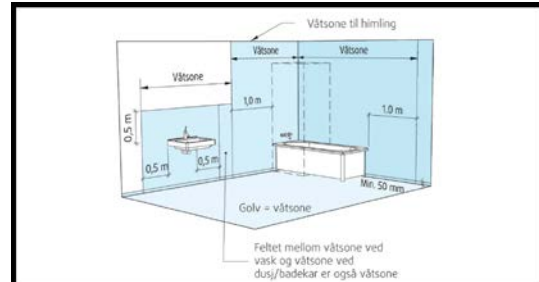
Konsekvens/tiltak

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

Overflate behandling av vindu og dør inkludert karmer og listverk med våtromsmaling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omfang våtzone.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fall til sluker målt fra gulv ved døren utgjør 8mm.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flis limet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Det er lite fall til sluker på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe fall, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj. Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforholdene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker i gulvet, tettesjikt er utført med underliggende membran som er synlig under klemring i sluker. Utført av godkjent firma.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å kontrollere hvordan eventuelle gjennomføringer i gulv er utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vær oppmerksom på at det kan oppstå skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, badekar og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe bruksmerker på skapskrog og fronter.

Konsekvens/tiltak

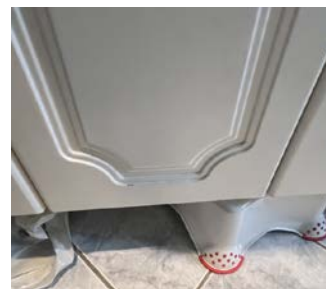
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Overflatene bør behandles for å unngå skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvelling på hylle i skap.



Noe slitasje merker på skapfronter.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskekjeller med betong gulv og pussede vegger. Eldre soilsluk. Originalt slik det ble bygd oppføringsåret.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Sluket er rustet og må byttes.

Konsekvens/tiltak

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

Full renovering av rommet er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Murvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning med malte fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask. Det er installert stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og induksjon koketopp, hvitevarer er ca 5-7 år gamle.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekkshette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk, medfører økt behov for vedlikehold med bytte av filter.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Det er montert et toalett i kjelleren, rommet har betong overflater på gulv og pussede murvegger som overflater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke montert servant i rommet.
Løse på ventilen mangler.
Manglende mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk og etablere tilluft fra tiliggende rom, samt montere servant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør, anlegget er i følge opplysninger utskiftet i 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

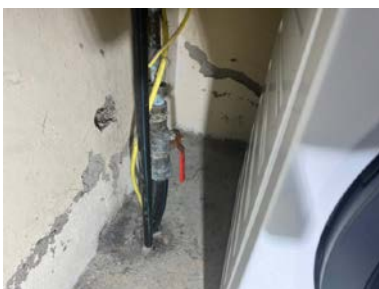
Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.
Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko for lekkasjer øker med alderen på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør på alt over gulv i kjeller, under gulv i kjeller er det soillrør fra byggeåret.
Anlegget over gulv i kjeller ble i følge opplysninger utskiftet 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko for lekkasjer øker med alderen på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakepunkt



Soilsluk

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og ventiler i vinduskarmen samt vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel på vegg i stue. Anlegget er fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Anbefaler service og kontroll på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, ca 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav 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.

Dette er ikke et krav, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i vaskekjeller, ukjent alder, ikke testet, men fungerer ifølge opplysninger.

1 TG 3 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. Det var ikke en skikkelig kursoversikt i skapet.

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 Store deler av det elektriske anlegget er fornyet etter oppføringsåret i følge eier i 1999.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei I henhold til egenerklæring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.
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 Det har vært utført kontroll av DLE, men det er ikke oppgitt dato for dette.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

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 På grunn av anleggets alder og manglende kursoversikt samt manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

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

Boligen er oppført på løsmasser ut fra synlige forhold i kryperom.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge opplysninger har drenering og utvendig fuktsikring blitt byttet i 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Drenerings kum

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført av plass støpt betong, isolert på innside med tresnittplater som er pusset og malt. Utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte små riss/sprekker i grunnmuren, ikke unormalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område som er flatt og det er relativt tettbygd.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

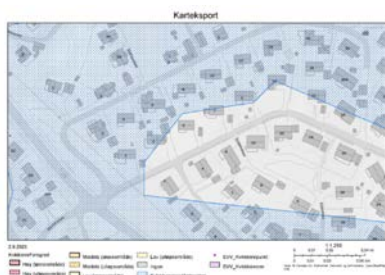
Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på endringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, lagt nytt i 2003 i følge opplysninger. Tilkoblet kommunalt anlegg.

Det er montert tilbakeslags ventil på avløpet like utenfor grunnmur.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Oppgitt i matrikkel rapport

Standard

Uthuset har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført med trebjelkelag på punktfundamenter og har tregulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagt på mønedrager, bordtro undertak, taket er tekket med Decra plater som på boligen. Takrenner og nedløp av stål. Plassbygget labankdør. Enkel standard.

Bygningen har noe behov for utbedringer og vedlikehold, spesielt på taket som er noe grodd og det er bulker i flere av takplatene.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Garasjen har en normal standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate, stålglattet gulv, vegger har isolert bindingsverk som er kledt utvendig med liggende malt bordkledning og innvendig med malte plater.

Selvbærende takkonstruksjon som er isolert, OSB plate undertak og papp, taket er tekket med Decra stålplater, lakkerte stålrenner og nedløp.

Isolerte leddheiseporter i stål med fjernbetjent åpner, ytterdør av tre med malte overflater, vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.

Det er varmekabler i gulv, dimbare lamper og elbil lader installert.

Tomten på utside av port er gruset, utenfor ytterdør er det steinbelegg.

Garasjen er generelt i god stand og har god standard for formålet.

Ytterdøren er slitt og har råteskader på dørbladet.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 840 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 720 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

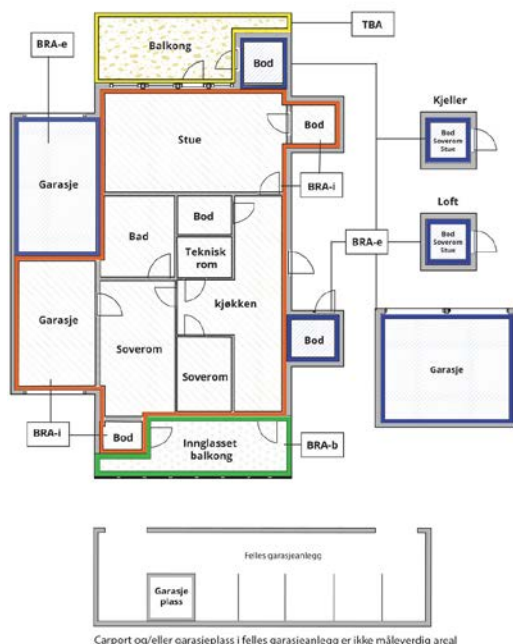
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	109			109	99
Kjeller	46			46	
SUM	155				99
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, trapperom, soverom, bod, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang med trapp, bod, bod, vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan, noe er utført med steinbelegg og noe er oppført med impregnerte materialer.

Etasjehøyde i kjeller er lav, ca 2meter, kun vaskerom og gang med trapp er medtatt som primær rom.

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 stemmer ikke helt med faktiske forhold. Planløsninger er litt endret, men disse endringene er ikke søknads pliktige.

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: Montert ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på bygningen.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygd litt større enn tegningene viser. Utvendig areal ca 52m².

Det er normalt ikke tillatt med større garasjer enn 50m² i området, det bør undersøkes ytterligere hvordan kommunen stiller seg til dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	28
Uthus	0	9
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bjørn Vidar Mellemsether	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	67	74		0	1044.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svaleveien 3

Hjemmelshaver

Mellemsether Bjørn Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gimle i ett rolig og barnevennlig boligområde, det er kort avstand til Gimle skole og Halden Ishall samt dagligvarebutikk. Gode muligheter for bruk av offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.23 og eldre reguleringsplan G-501 datert 17.9.1962

Om tomten

Tomten er flat og er opparbeidet med plen og beplantning, hekk mot gate og mot naboer.

Innkjørsel har gruset standard.

Uthus og garasje er oppført litt utenfor tomte grensen ut fra kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 683 300	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
867 920	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest bolig	14.09.1971		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest omlegging vann og avløp	14.01.2003		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	31.07.2025		Gjennomgått	7	Nei
Elvia	25.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	59	Nei
Eiendoms kart	31.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	30.09.1964	Tegning av tilbygg med vindfang	Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	31.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
NVE	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	31.07.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU1309>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250103	
Selger 1 navn	
Bjørn Vidar Mellemsether	
Gateadresse	
Svaleveien 3	
Poststed	Postnr
HALDEN	1785
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250103

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjorde snekkerarbeid selv. Dette ble utført i 1999 tror jeg det var.
Arbeid utført av	F. Jørgensen rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	F. Jørgensen
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Flere i hele Svaleveien hadde en gang, stor forsikringssak. Lagt nytt vann og kloakk ute i gata hvor jeg er koblet på. Ingen kjente problem etter dette.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet kjøkkenkran i 2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Da jeg kjøpte huset så var det saltutslag noen steder i kjelleren. Har drenert, lagt grunnmurspapp.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Etter det ble montert nyere vedovn, rent brennende, så kan trekk være en utfordring ved opptenning. Eller ingen kjente feil.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har skjert ut til litt større kjeller vindu, under den kan det ha blitt en sprekk. Ellers ingen kjente feil.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kan ha lagt opp ny stikkontakt selv
Arbeid utført av	Tror det var Riis installasjon som hadde jobben.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert i garasje, er lastet opp i boligmappen.

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset har jeg pusset opp mye selv. Snekkerarbeid.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veranda og inngangsparti er bygget av meg. Garasjen også.

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250103

Tilleggskommentar

Minst 6 av vinduene har skjolder i forskjellige farger i variert grad.

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: 1101250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Vidar Mellemsether	29adad56d44d457a8d46 a7a2e7158a871b13be9f	15.09.2025 10:23:17 UTC	Signer authenticated by One time code

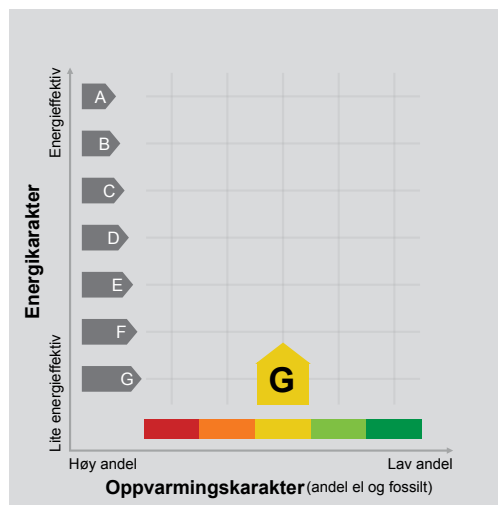
Document reference: 1101250103

- 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	Svaleveien 3
Postnummer	1785
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	67
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145057558
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165567
Dato	08.09.2025



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.

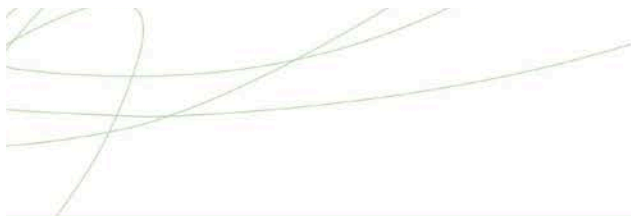
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 28 834 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:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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: 155
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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, 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 "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.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svaleveien 3, 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	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	5 178,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	30 991,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1683300 prom	3.00	1/1	0 %	5 050,00 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
Vanngebyr	15%	200 m3	26.84	1/1	0 %	5 368,20 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	200 m3	43.72	1/1	0 %	8 744,60 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	29 270,02 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svaleveien 3, 1785 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 74	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	203 Grimsrød
Veiadresse:	Svaleveien 3, gatenr 6520	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1785 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt nr. 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.12.1965	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 044,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/67/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/67/74	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.09.2018	Avgiver	3101/67/74	0,0
	Matrikkelført:	18.09.2018			
Grensejustering	Forretning:	18.01.2000	Avgiver	3101/67/73	-73,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/67/74	73,0
Skylddeling	Forretning:	16.12.1965	Avgiver	3101/67/60	-971,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/67/74	971,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svaleveien 3	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 ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145057558			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.07.2001	
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	6220673			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,0	27,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Mellemsether Bjørn Vidar
Tiltakshaver	Mellemsether Bjørn Vidar

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.08.2004	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.12.2005	
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.12.2005	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	23048612			Antall etasjer:		1

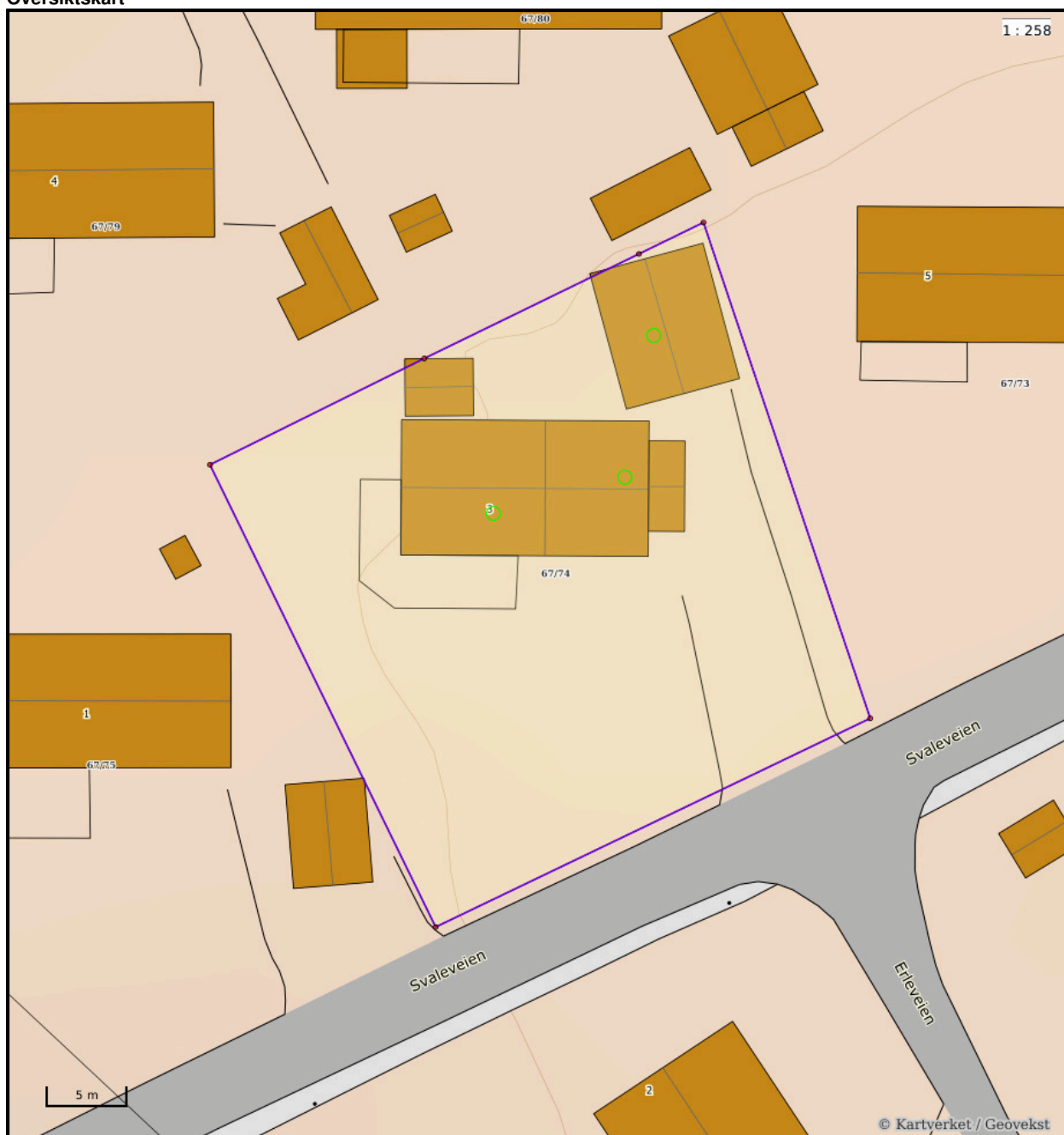
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0				

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 |

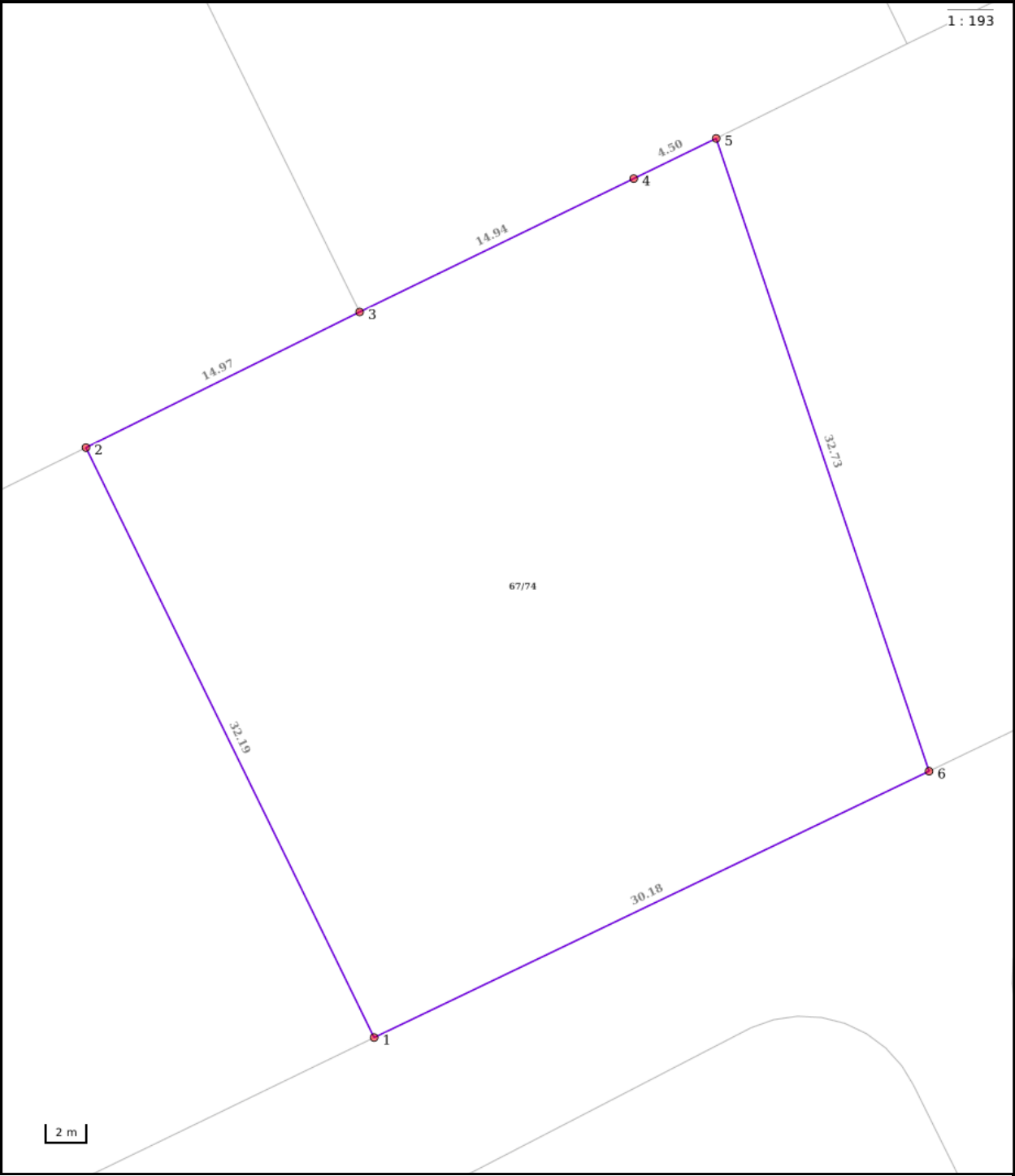
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 044,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 703,91	637 383,73	32,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
2	6 557 731,45	637 367,06	14,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 557 739,27	637 379,83	14,94m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 557 746,99	637 392,62	4,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
5	6 557 749,32	637 396,47	32,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 557 719,36	637 409,65	30,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør

(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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld 237869120

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145057558

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Svaleveien 3, 1785 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 270 Serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.03.2025	Tilsyn	11.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Boligen mangler godkjent slokkeutstyr, da håndslukker er eldre enn 10 år.

BruksenhetId	237799410	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	23048612	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237799410.

BruksenhetId	237792720	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6220673	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237792720.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	74	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svaleveien 3, 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 045 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-501
Navn	Gimle gård

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/320/Bestemmelser.pdf



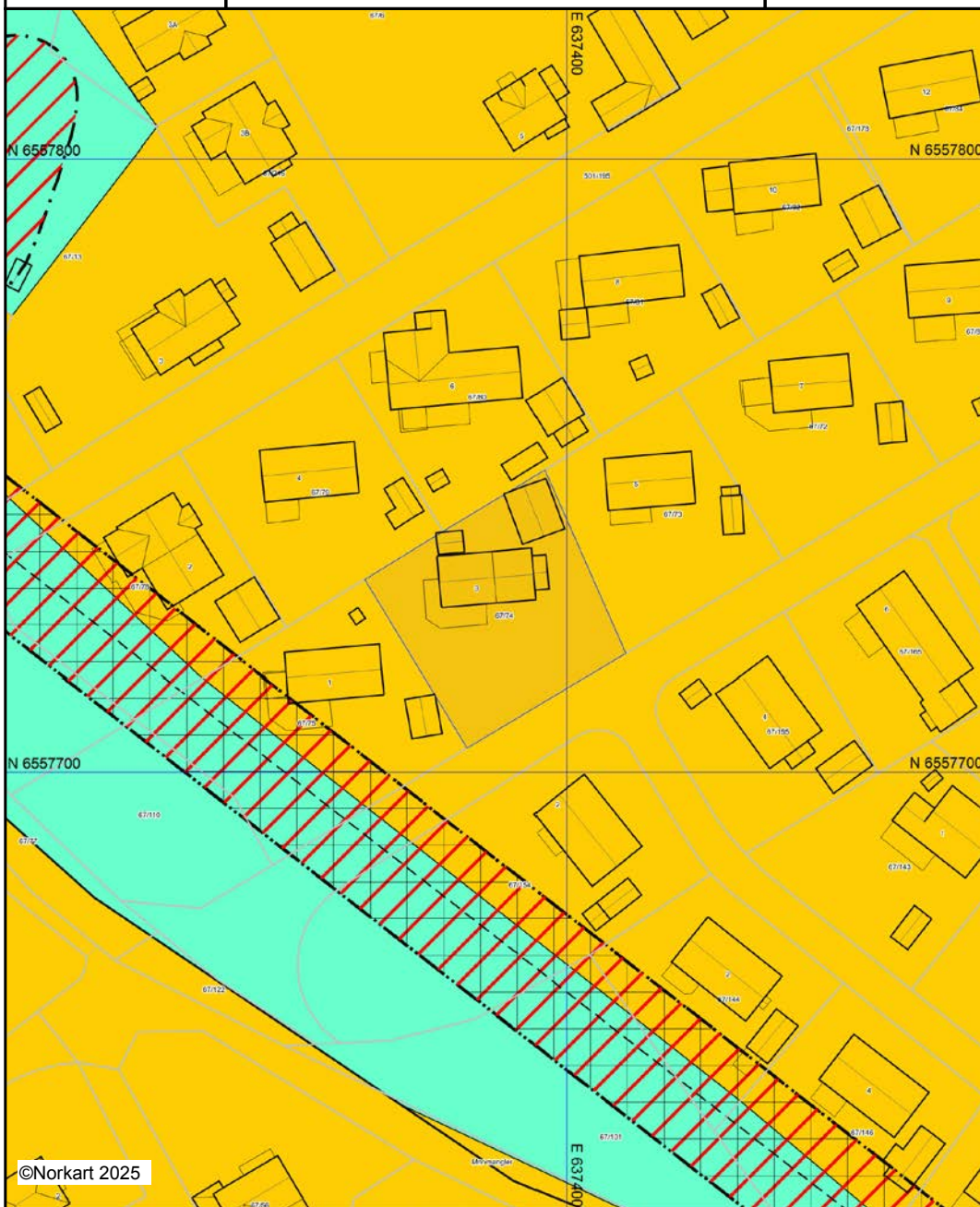
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 67/74
Adresse: Svaleveien 3
Utskriftsdato: 31.07.2025
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 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-67/74, Svaleveien 3, 1785 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	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.

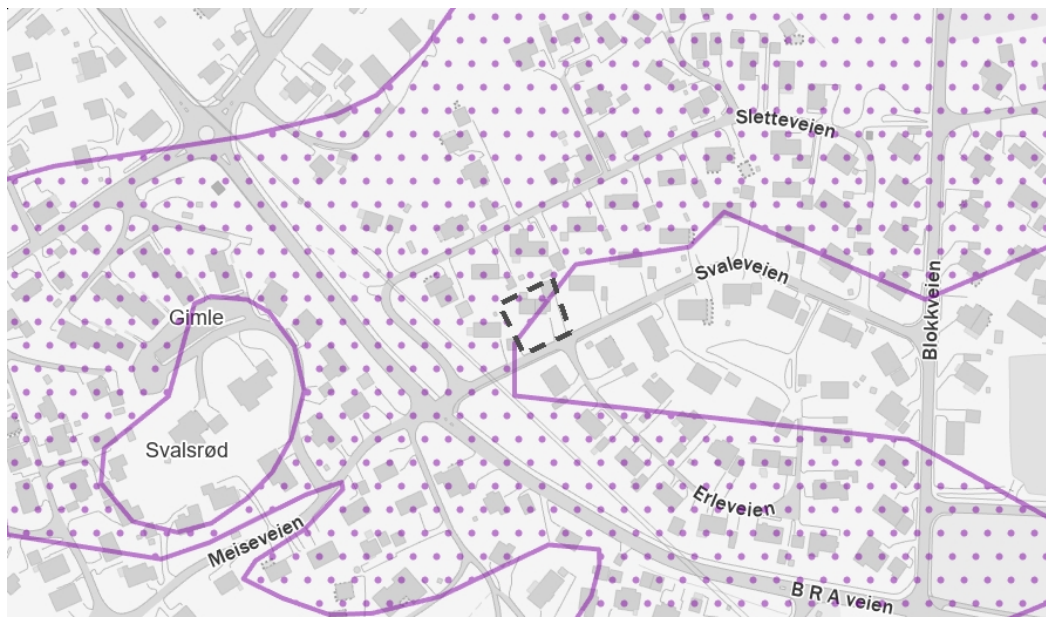
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.72 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.94 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurensset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.72 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.65 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	103.3 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.01 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 07.07.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

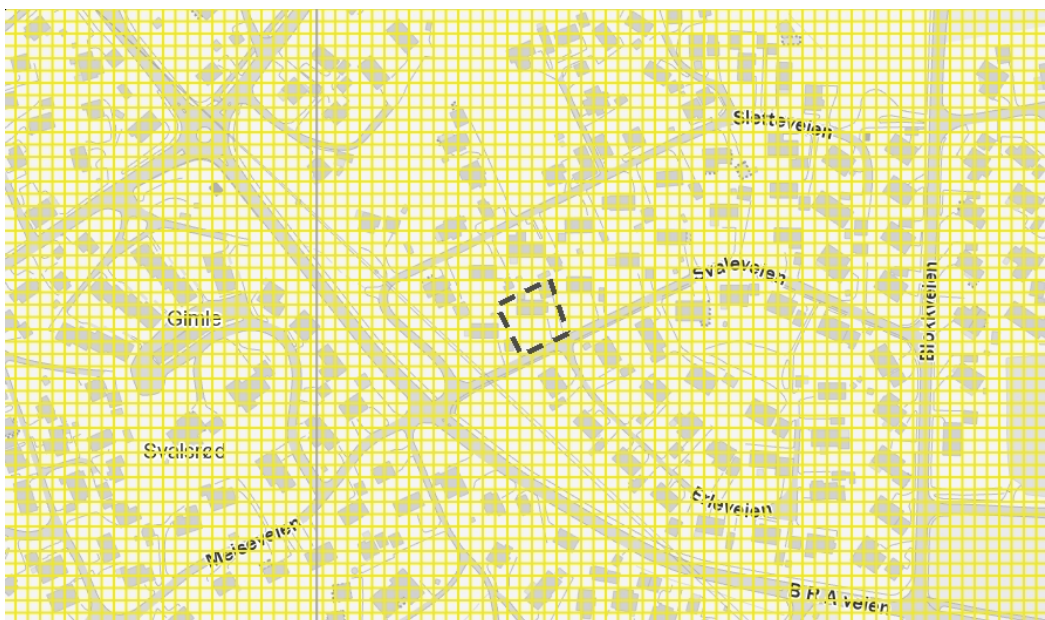
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

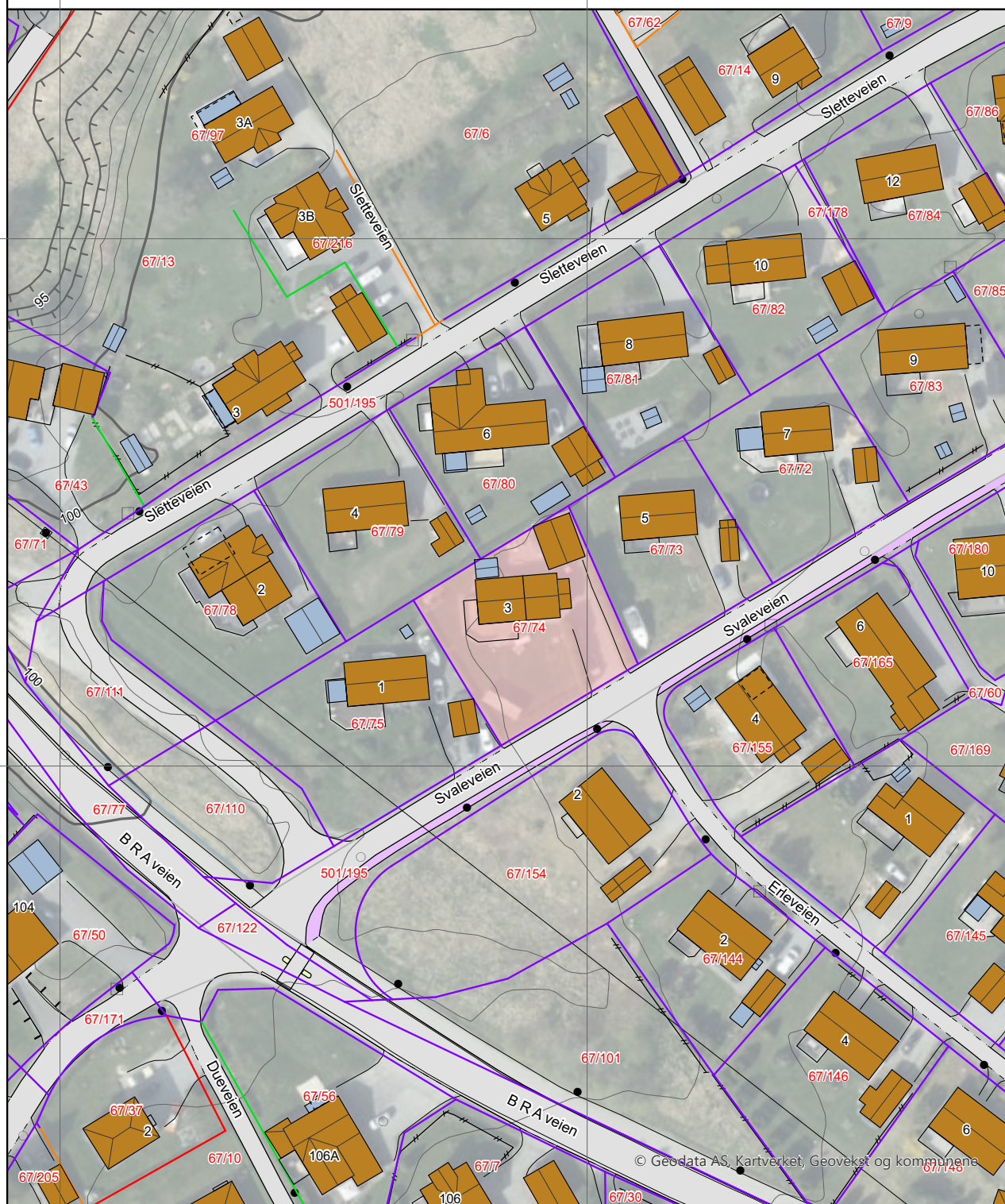
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/67/74/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 31.7.2025



0 25 50 m

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: 3101/67/74/0/0

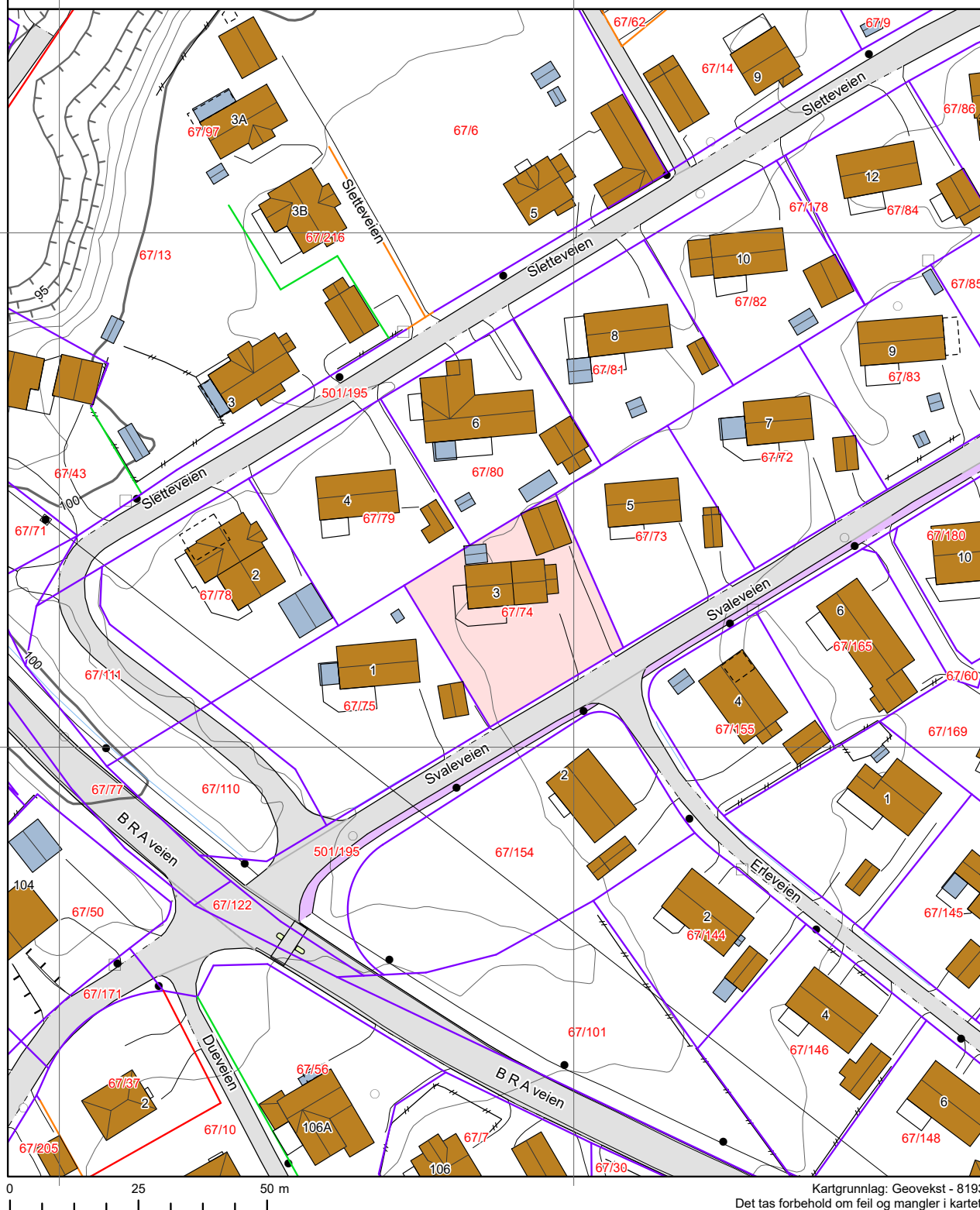
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 31.7.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

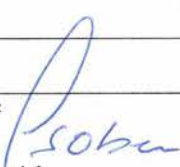
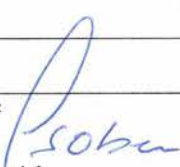
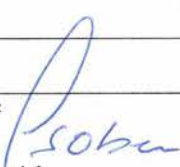
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

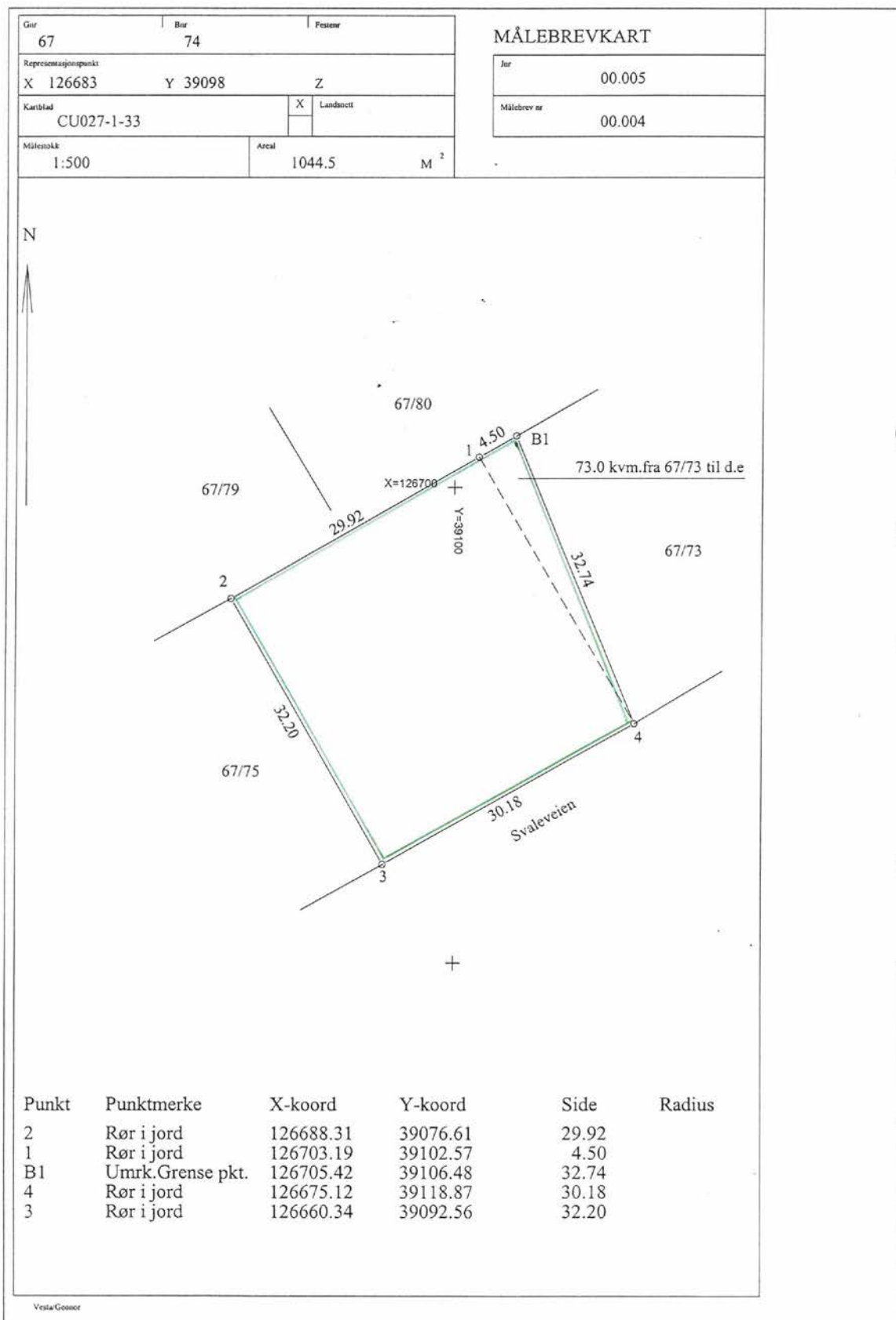
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Kommune Halden TINGLYST 27 JAN 2000 SØRENSKRIVELSEN I HALDEN DAGBOKNR: 404		MÅLEBREV <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">☐ uten grensejustering</td> <td style="width: 50%;">☒ med grensejustering</td> </tr> <tr> <td>J.nr.</td> <td>00.005</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td>00.004</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	☐ uten grensejustering	☒ med grensejustering	J.nr.	00.005	Målebrev nr.	00.004	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																		
☐ uten grensejustering	☒ med grensejustering																										
J.nr.	00.005																										
Målebrev nr.	00.004																										
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.																											
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">Eiendom</td> <td style="width: 10%;">Gnr.</td> <td style="width: 10%;">Bnr.</td> <td style="width: 10%;">Festenr.</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">67</td> <td style="text-align: center;">74</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Svaleveien 3</td> </tr> <tr> <td>Areal (m²)</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">1044.5</td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.			67	74				Bruksnavn/adresse					Svaleveien 3				Areal (m ²)	1044.5				Delingsloven § 4-2 første ledd. Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.																								
	67	74																									
	Bruksnavn/adresse																										
	Svaleveien 3																										
Areal (m ²)	1044.5																										
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning																											
Dato for forretningen		18.01.2000																									
Rekvirent		Beate og Bjørn-Vidar Mellemsether ,Else M. Johnsen																									
Bestyrer		Torbjørn Johansen																									
Forretning		Kartforretning med grensejustering over d.e. Ved forretningen overføres 73.0 kvm.fra gnr.67 bnr.73 til d.e. Gnr.67 bnr.74 vil heretter utgjøre 1044.5 kvm. Koordinatsystem: NGO 1952																									
Underskrift <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Sted</td> <td style="width: 20%;">Dato</td> <td style="width: 30%;">Underskrift</td> <td style="width: 30%;">Underskrift</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Halden</td> <td style="text-align: center;">18.01.2000</td> <td style="text-align: center;">  Oppm.sjef </td> <td style="text-align: center;">  Bestyrer </td> </tr> </table>					Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Halden	18.01.2000	 Oppm.sjef	 Bestyrer															
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift																								
Halden	18.01.2000	 Oppm.sjef	 Bestyrer																								
GAB <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;">Registreringsstempel</td> </tr> </table>		Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;">Dagbokstempel</td> </tr> </table>			Dagbokstempel																					
Registreringsstempel																											
Dagbokstempel																											
																											
Doknr: 404 Tinglyst: 28.01.2000 Emb. 002 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM																											
Påtegninger (rettelser o.l.) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%;"> Forretningen er utført som kontorforretning. Tidligere tinglyst målebrev utgår og erstattes av dette. </td> </tr> </table>					Forretningen er utført som kontorforretning. Tidligere tinglyst målebrev utgår og erstattes av dette.																						
Forretningen er utført som kontorforretning. Tidligere tinglyst målebrev utgår og erstattes av dette.																											



FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Brødr. Glomsrød,
Grønland,
1750 Halden.

Journalnr.

136/70

Dato, avsluttende synsforr.

26/6 1971.

Arbeidssted	Gimle.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Brødr. Glomsrød.
Byggemelder	Brødr. Glomsrød.
Ansvarshavende	Brødr. Glomsrød.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjelder tomtene 11-20 av gnr. 67 bnr.60.

Halden den 14/9 1971

FOR BYGNINGSSJEFEN

Per-Jean Willassen

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Brødre. Glomsrød.

Grønland.

1750 Halden.

Etter besiktigelse foretatt den 26/6 1971... gis herved midlertidig

brukstillatelse av aneboligene på eiendommen

gnr. 67 bar. 60 tomt 11, 12, 13 og 14.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 24/6 1971...

Halden den 24/6 1971

FOR BYGNINGSSJEFEN

Dagbok nr. 3805 1966. 16/12.
Halden Sørenskriverembete

V e d t e k t e r

for gnr. 67, bnr. 60, SVALSRØD II i Berg og parseller utskilt fra denne eiendom av A/S Byggetomter og gitt bnr. 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 og 89.

1. Eiendommen gnr. 67, bnr. 60, SVALSRØD II i Berg er ervervet av A/S Byggetomter for å bebygges med gode hus i en arkitektonisk utforming og med plassering som skaper et vakker boligområde.
2. Bebyggelsen av området skjer overensstemmende med reguleringsplan vedtatt av Berg Bygningsråd. I hovedtrekk gjelder:
 - a. Byggeområde I bebygges med eneboliger av type HJEMMET med frittstående garasje.
 - b. Forretningstomten gnr. 67, bnr. 76 bebygges med forretningsbygg og eventuelt servicestasjon for biler
 - c. Byggeområde II bebygges med atriumhus
 - d. Byggeområde III bebygges med bolighus, eneboliger eller flermannsboliger.

Den enkelte parselleier har intet krav på at reguleringsplanen skal gjennomføres i den nå foreliggende form og eventuelle endringer i denne skal ikke kunne begrunne noe erstatningskrav.

3. Bygningsrådet fastsetter bebyggelsens plassering. Garasjer kan legges i nabogrense, men utsettingen må foretas av vedkommende offentlige myndighet (bygningsvesen/ingeniørvesen) i hvert enkelt tilfelle.
4. Tilbygg er ikke tillatt. Det samme gjelder takoppbygg.
5. På parsellene, bortsett fra gnr. 67, bnr. 76, må det ikke drives handel eller annen ervervsmessig virksomhet.
6. Inngjerding av parsellene og planting av hekker bør søkes unngått således at området og de enkelte parseller ikke skal virke innestengt. Hvis gjerde likevel skal oppsettes, etter pålegg fra offentlig myndighet eller krav fra nabo, nyttes et lavt tregjerde av trykkipregnerte materialer, 80 cm høyt, eventuelt en lav, fri hekkplantning. - Ved eventuell oppsetting av gjerde gjelder de vanlige bestemmelser om delingen av utgiftene, jfr. lov av 5.mai 1961 om grannegjerde.

7. Plasing av tørkestativ og stativets type skal godkjennes av A/S Byggetomter, eventuelt av bygningsrådet. Tørrking av tøy må ikke foretas på søn- og helligdager.
8. Farveplan for utvendig maling (beising) må forelegges bygningsrådet til godkjenning.
9. Over parsellene skal det uten erstatning kunne legges ledning av enhver art, når dette er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med offentlig ledningsnett. Dog skal disse legges under mest mulig hensyntagen til bebyggelse og beplantning. Det samme gjelder senere vedlikehold av disse ledninger.
10. Den enkelte parselleier er forpliktet til å delta med en forholdsmessig andel i utgiftene, herunder vedlikehold vedrørende fellesantenneanlegg for TV og radio (AM og FM) samt i tilfelle å foreta tilknytning til sådant fellesantenneanlegg, idet separate utvendige antenner ikke er tillatt.
11. Forøvrig gjelder bygningsloven med de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Halden, 9. desember 1966.

I styret for A/S Byggetomter

Eiv. Glomsrød C.J. Sommerfelt Jon G. Gudbrandsen



Nabolagsprofil

Svaleveien 3 - Nabolaget Gimle-Grimsrød - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Blokkveien 18 4 min 🚶
Linje 35 0.3 km

🚆 Halden stasjon 7 min 🚗
Linje RE20 3.4 km

Skoler

Gimle skole (1-7 kl.) 9 min 🚶
244 elever, 13 klasser 0.7 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 17 min 🚶
389 elever, 18 klasser 1.3 km

Os skole (1-7 kl.) 24 min 🚶
252 elever, 15 klasser 1.9 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min 🚗
396 elever, 16 klasser 2.1 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚗
338 elever, 15 klasser 2.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min 🚗
1200 elever, 61 klasser 2.5 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min 🚗
400 elever 5.3 km

«Stille og rolig område. Kort vei til skole, butikk, barnehage, ishall. Gangavstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

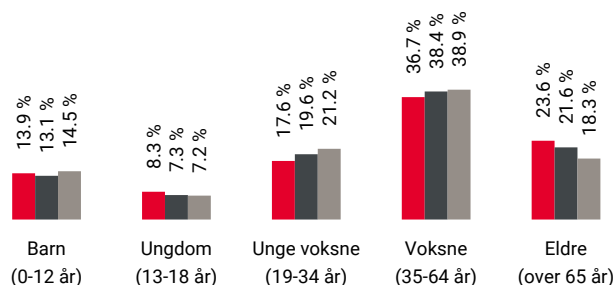
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle-Grimsrød	759	343
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 11 min 🚶
48 barn 0.8 km

Stenrød barnehage (0-5 år) 11 min 🚶
67 barn 0.8 km

Åkerholmen barnehage (1-5 år) 16 min 🚶
49 barn 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Næringsrød 10 min 🚶
Post i butikk, PostNord 0.7 km

Kiwi Brødløs 20 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



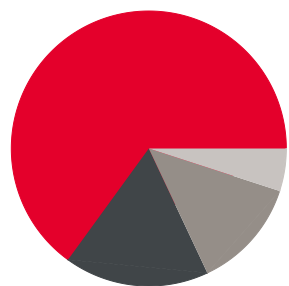
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Eklund - fotballøkke	3 min
	Ballspill	0.2 km
	Gimlejordet ballbane	5 min
	Ballspill	0.4 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	23 min
	SKY Fitness Halden	6 min

Boligmasse



- 65% enebolig
- 17% rekkehus
- 13% blokk
- 5% annet

«Rolig og pent nabolag med småbarnsfamilier og eldre. Kort avstand til nærbutikk, buss, flotte lysløyper og merkede stier. Lite biltrafikk i området.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

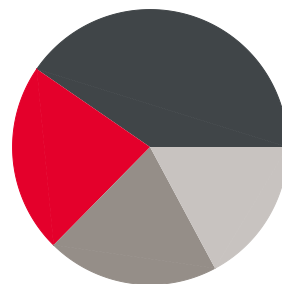
6 min



Apotek 1 Brødløs Halden

25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



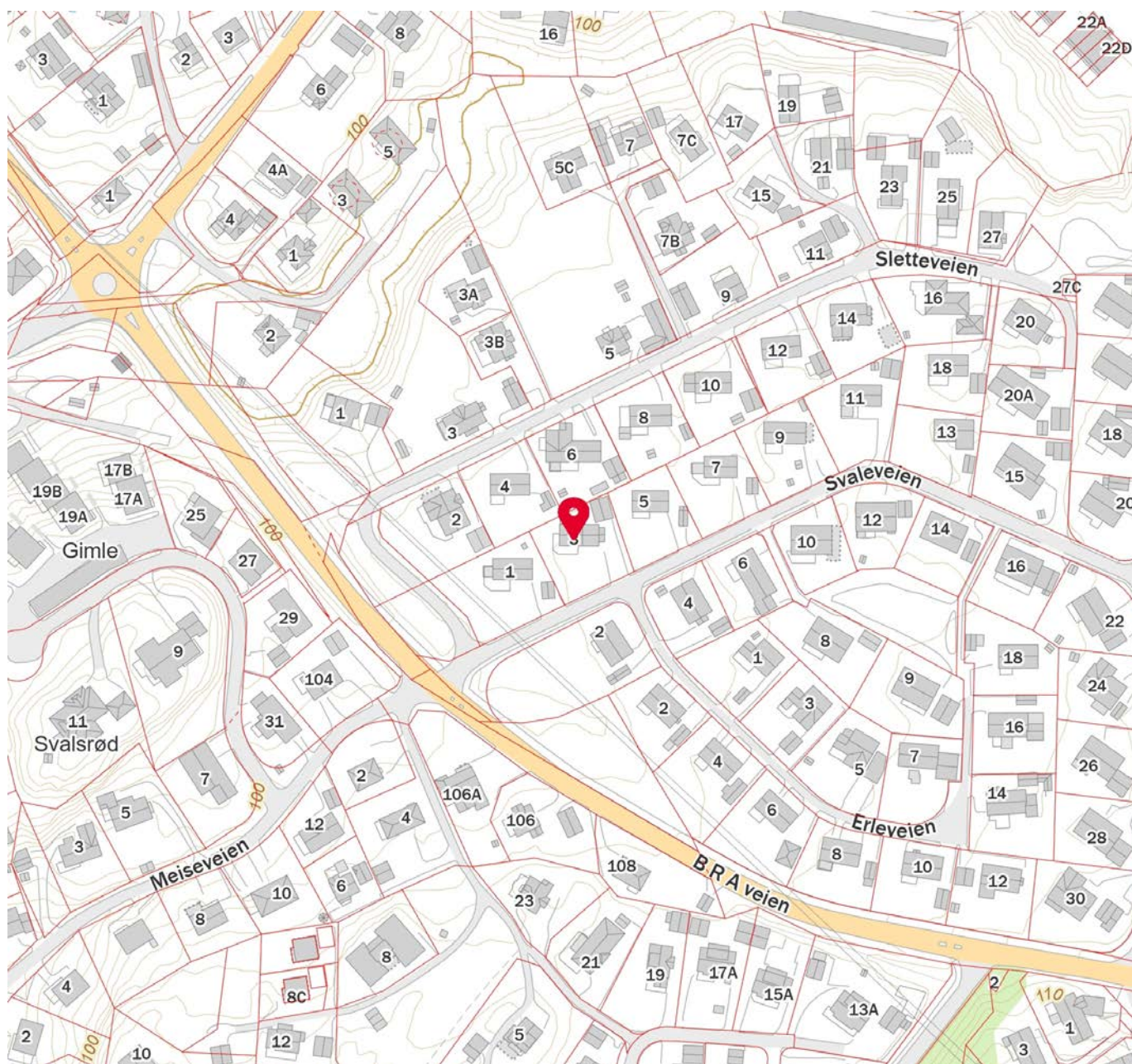
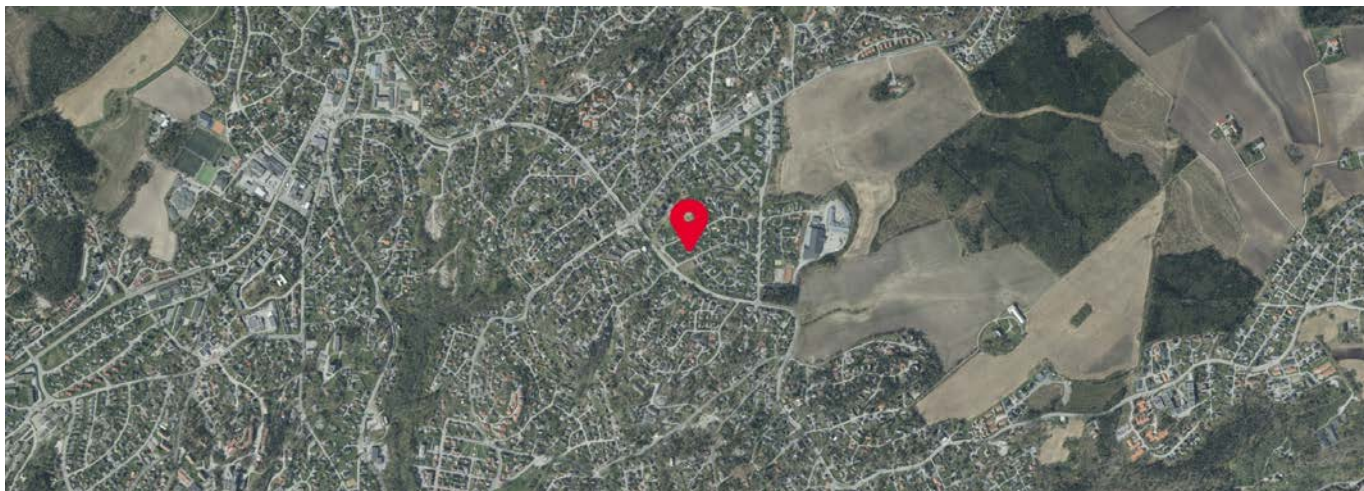
0%

45%

- Gimle-Grimsrød
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vera Gummesen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 25. juni 2025 14:57
Til: Vera Gummesen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250103 (gjelder saksnummer 5474365)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Bjørn Vidar Mellemsether, Svaleveien 3, 1785 Halden.

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

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

24. juni 2025 kl. 14:42 skrev Vera Gummesen / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1101250103	Vera Gummesen	997 95 559	24.06.2025

Det elektriske anlegget på Svaleveien 3 - gnr. 67, bnr. 74 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Bjørn Vidar Mellemsether	Svaleveien 3, 1785 Halden	11.01.1967

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

For Elvia AS
tilsyn

Sted, dato Signatur

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post vera.gummesen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Svaleveien 3
1785 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vera Gummesen**Telefon:** 997 95 559
E-post: vera.gummesen@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 viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre