

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Selger: Camilla Djupang-Melleby
Johanne Djupang-Melleby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 113/187 kvm
Tomtstr.: 1300 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 246
Gnr. 98, bnr. 268
Oppdragsnr.: 1101250010

Sjarmerende enebolig over 2 plan. Dobbel garasje med hems.

Eldre, frittliggende enebolig med sjarm over 2 plan. Romslig dobbel garasje med lagringsplass på loft. Separat anneks.

Inneholder: Kjeller: 3 boder og vaskerom. 1. etasje: Gang, kjøkken med spise plass, stue og spisestue. 2. etasje: Trappegang, bad/wc og 3 Soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 74 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 30 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 22 m² Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom

1. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, Bad, 3 Soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m²

2. etasje

BRA-e: 19 m² Loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

30 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023. Ca halvparten av kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde under 1,9 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1300 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av 2 matrikler. Arealet er ikke oppmålt og er et estimat. Avvik i arealet må påregnes ved en eventuell oppmåling. Tomten består av noe naturtomt, gruset gårdsplass og hage med plen og beplantning. En eventuell oppmåling av tomten, bekostes av ny eier. Det gjøres oppmerksom på "aktsomhetsområde for kvikkleire" Se vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Gimle. Gangavstand til skoler, nærbutikk, bussholdeplass og fine turområder i marka.

Adkomst

Fra rundkjøringen (Gimlekrysset), kjør retning sentrum, Gimlebakken. Eiendommen ligger da på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Skolekrets

Gimle skole.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig: Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Veggene har

trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har grunnmur bestående av både betong og granitt. Granitt er synlig over terreng utvendig.

Innhold

Kjeller: 3 boder og vaskerom. 1. etasje: Gang, kjøkken med spise plass, stue og spisestue. 2. etasje: Trappegang, bad/wc og 3 Soverom.

Standard

Boligen har en eldre, sjarmerende utforming i tidsriktig stil. Flislagt bad med stort dusjkabinett/dusjrom og kjøkken med spise plass. Stor dobbelgarasje med god lagringsplass. Det er i tillegg et innredet anneks på tomten.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekket er skiftet i 2003 i iflg fremlagte opplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå med hensyn til gesimshøyde. Undertaket er derfor ikke besiktet. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Siden taktekket er 22 år gammelt er den passert over halvparten av sin forventede levetid. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. Slik tilstanden til taktekket fremsåt ved befaringen så er det ikke behov for tiltak.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag av stål. Det er montert snøfangere mot nordvest. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag. Takrenner, nedløp og beslag er antatt skiftet samtidig med taktekket. Over halvparten av levetiden er derfor utløpt. Det er registrert skadelig fuktighet på bordtak mot pipen, det må derfor undersøkes om beslagsløsning til pipen tetter tilstrekkelig. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/ nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen umiddelbart behov for tiltak på takrenner og nedløp. Det må utføres tiltak med å få undersøkt pipebeslag i forhold til utettheter, siden dette medfører til fukt-/råtesakder i takkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nedre del av vest er malt i 2024. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Utbygd 2.etg har generelt behov for vedlikehold og utbedringer, dette gjelder også fasaden mot sør. Områder med tørkesprekker på trekledning. Begrenset lufting i bunn av trekledning pga bunnstokk. Tiltak: Det må utføres godt vedlikehold av trekledning på disse fasadene slik at den forventede levetiden blir bevart på trekledningen. Begrenset lufting kan medføre til at levetiden blir forringet, siden trekledning ikke blir tørket tilstrekkelig ut. Bør derfor holdes under oppsikt.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med støydemping/soldempende folie. Vinduer i 1.etg mot Gimleveien er fra 2012. Trevinduer med koblet glass er fra 90-tallet i 2.etg. I kjeller er det ett vindu med 2-lags isolerglass fra 1988, resten av vinduene er fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på hovedsoverom kan i perioder være vanskelig å åpne/lukke. Registrert utvendig værslitasje på de værutsatte vinduene mot sør. Flere av vinduene i kjeller har sprukket glass. De eldre vinduene fra byggeåret fremstår i dårlig stand. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Utføre vedlikehold på vinduene som er værutsatte slik at levetiden på disse blir bevart. Skifte de eldre kjellervinduene.

Dører, TG2

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass. Eldre selvbygd tredør i kjelleren. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Det er registrert fukt-/råteskader på på døren til kjeller. Manglende beslagsløsning under ytterdøren. Skader på omramming rundt ytterdøren. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Tiltak: Kjellerdør er moden for å skiftes pga fukt-/råteskader. Montere beslagsløsning under ytterdør, slik at det ikke blir fare for fuktinnslag under terskel. Skifte omramming rundt ytterdøren.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Laminat, fliser og tregulv. VEGG: Taper, panelplater, veggplater og malte slette vegger. TAK: Malte slette tak, mdf- panel og glassfiberstrie. Utført et nytt belegget på et soverom. Malt en vegg i stue i 2020 og to soverom i 2.etg i 2019/2020. Vurdering av avvik: Manglende sparkling og maling av isopor lister som er utført som takslister i boligen. Noen fliser med bom i gamg i 1.etg. Sprekk i plateskjøt i trappegang. Skjevheter i himlinger i 2.etg. Løs overgangslist i himling på soverom mot nord.

Manglende feielist mot terskel på soverom mot nordøst. Tiltak: Skal disse avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg NGUs kartdata ligger eiendommen i et område med moderat til lav verdier av radongass. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er helseskadelig og det er derfor anbefales å gjøre målinger for å avdekke omfanget.

Rom Under Terreng, TG2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Det er et rom med trekonstruksjon på vegger i kjeller. Hulltakning er ikke foretatt siden det allerede er avdekket avvik i kjelleren ved fuktinnsig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig fuktinnsig i kjeller pga svikt ved drenering. Innredet rom med organisk materiale er derfor en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet. Tiltak: Skal fuktproblematikken fjernes må det utbedres angående dreneringen rundt boligen. Innredet rom må holdes under oppsikt.

Våtrom

Kjeller Vaskerom

2.etg Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Dør til baderommet er plassert i våtsonen til dusjkabinett. Åpen koblingsboks bak dusjkabinett. Denne ødelegger derfor tettesjiktet bak dusjen. Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må derfor unngås fuktsøl som medfører til fuktskader på trekonstruksjon ved dør. Det må utføres tiltak slik at koblingsboks blir forsvarlig blendet bak dusjkabinett.

2.etg Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke utført lokalt fall til sluket. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket. Vanntett terskel skulle vært hevet 2,5cm over topp sluk. Tiltak: Dagens løsning kan medføre til at lekkasjevann ikke blir ledet til sluk, samt at ved en

omfattende vannlekkasje på baderommet kan vannet renne ut ved dør til gang. Ved renovering av baderommet må fallforhold og vanntett terskel utbedres.

2.etg Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membranmansjett i sluket. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Tettesjikt er punktert bak dusjkabinett pga koblingsboks. Tiltak: Det må forventes at hele baderommet må oppusses med nytt tettesjikt i løpet av årene fremover pga alderen på baderommet.

2.etg Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ingen synlig drenering fra innebygd toalett. Tiltak: Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Ved renovering av baderommet må det utføres innebygd toalett sistene med drenering slik at det ikke er fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjon ved lekkasje.

2.etg Bad

Ventilasjon, TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende luftespalte i bunn av trekledning. Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet. Etablere luftespalte under dørblad. Den utbedringen vil også forbedre damptrykket mot loftet.

Kjøkken

1.etg Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter. Laminat benkeplate. flosser på vegg over benk. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet innehar en eldre standard. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkenet innehar en standard som tilsier at det er modent for å skiftes. Tiltak: Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning pga alder.

1.etg Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilator innehar en eldre standard. Tiltak: Skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det finnes ikke noe dokumentasjon på tidligere arbeid på røropplegget. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ved oppussing av kjøkken, bad og vaskekjeller bør det medregnes utskiftning av røropplegg.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast og soilrør. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ene soilrøret er ikke fagmessige blendet i kjeller, kun plassert plastikkpose ved åpent avløpsrør. Det er teipet avløpsrør i benkeskap på kjøkkenet. Det finnes ikke noe dokumentasjon på tidligere arbeid på røropplegget. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Ved oppussing av kjøkken, bad og vaskekjeller bør det medregnes utskiftning av røropplegg. Avløpsrør på kjøkkenet må kontrolleres av fagmann hvis kjøkkenet skal fortsatt brukes.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende lufteventil i stue. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Montere lufteventil i stue slik at innklimaet blir forbedret.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner, TG2

Luft-til-luft varmepumpe plassert i gang i 1.etg fra 2016. Det er avvik: Det er ikke utført

service på varmepumpen i senere tid. Tiltak: Utføre service på varmepumpen, slik at levetiden til pumpen blir bevart.

Elektrisk anlegg, TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap skiftet i 2017, plassert i trappegang i 2.etg. 40A hovedsikring og 11 fordelingskurser på 20A/8*16A/15A/10A med automatsikringer.

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

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

Kommentar: Ukjent

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

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

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? Ja

Kommentar: Utført el.kontroll i boligen i 2017.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ja

Kommentar: Det er ødelagt ledning på utelampe mot nord. Blir denne tatt i bruk går sikringen på denne kursen.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

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

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

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

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: Det anbefales å utføre en el.kontroll siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Det er synlig drencplast på 3 sider, ukjent om det er noen mot nordvest. Kun deler av drencplast som har topplist. Alderen er ukjent. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler topplist på deler av drencplast, samt at den er løse på flere andre steder.

Trolig ingen drenering i bakkant mot nordvest. Det er synlig svikt ved drenering pga fuktinnsig i kjellerrom. Tiltak: Det må utføres utbedringer av drengsplast med topplst, samt at det må gøres utbedringer av drenering mot nordvest.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur bestående av både betong og granitt. Granitt er synlig over terreng utvendig. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke dannelser. Det er avvik: Det er synlig sprekke i grunnmur utvendig som oppstår pga setninger. Tiltak: Det er muligheter for å utføre lokale utbedringer av sprekke.

Terrengforhold, TG2

Tomten er skrående mot øst. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det bør etableres en kjellernedgang i betong, slik at terrenget kan ferdigstilles på dette området. Tiltak: Utføre kjellernedgang slik at terrenget kan ferdigstilles mot sørvest.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger . Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder siden det fremstår som gammelt det som kommer opp i kjeller.

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Tegninger fra byggeåret er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger på slik tilbygd badrom er utført i 2.etg.

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

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Ja

Pga endringene ved å etablere to soverom mot nordøst i 2.etg tilfredstiller ikke vinduene lenger kravet til tilstrekkelig lys og utsyn.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Anneks

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Forhold som har fått TG3:

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Konstruksjonen er kun besiktet på loftet, loftet på utbygget mot nordvest er ikke utført pga tilgangen er begrenset. Konstruksjonen i skråtak er ikke vurdert. Vurdering av avvik:
Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er omfattende fuktproblematikk på loftet pga kondensering. Konstruksjonen er ikke luftet pga isolering helt inntil bordtak. Dett ehar medført til fuktsader og svetresopp på bordtak, samt på gavelvegger. Det er påbegynnende muggdannelse på gavelvegg. Det er ingen vindsperre på gavelvegger, kun utvendig trekledning. Det er synlig ved drager ved skråtak på soverom. Tiltak: Lufting/ventilering må etableres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres. Det må utføres tiltak med loftet for å forhindre at det oppstår slik kondensering, siden det medfører til fukt-/råteskader på bordtak og muggdannelse på loftet. Det må derfor utføres tiltak i skråtak slik at det blir luftespalte mellom bordtak og isolasjon. Luftespalter i gesimskasser må da etableres. Ikke avdekket noe dampspærre på loftet på befaringsdagen, så det må gjøres nærmere undersøkelser rundt for å avdekke om det blir nødvendig å utføre en ny dampspærre mot loftet. Dette vil begrense mengden av den fuktighe luften som blir ledet opp på loftet. Bærendekonstruksjon har blitt endret ved åpning av kneloft, dette har trolig medført til skjevhetene.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendige trapper, TG3

Tretrapper utført i imp.trekonstruksjon på to sider av inngangsaprtiet. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Manglende rekkverk på begge trappene. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Montere trapper slik at det ikke oppstår fallskader. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det i stue målt 40mm retningsavvik gjennom rommet, samt 38mm i spisestue. I 2.etg er det målt 30mm på hovedsoverom og soverom mot nordøst. Noe mindre skjevheter på øvrige rom. Boligen har vært utsatt for vesentlig setninger tidligere. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved renovering av boligen bør det vurderes oppretting av gulvene. Slike skjevheter medfører til områder med merkbare svanker på gulv, som stedvis knirk i gulvkonstruksjonen. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Pipe og ildsted, TG3

Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert i kjeller og feieluke på loftet. Elementpeis er plassert i stue. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Det er avvik: Manglende ubrennbar plate i fremkant av peis. Pipen/brannmur er kledd inn i gang både i 1.etg og 2.etg. Pipen har behov for å feies med hensyn til tilstanden ved åpning av feieluke på loftet. Riss i puss på pipen. Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Andre tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Montere ildfast plate foran peis slik at ikke glør skal dette ned på gulv slik at det kan oppstå skader. Pipevanger må synliggjøres i gang i begg etasjer pga sikkerhet. Få feiervesenet til å feie pipen. Pga alderen til pipa må det med tiden beregnes å montere stålrør i pipen. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper, TG3

Tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side. Enkel bratt trapp ned til kjeller uten rekkverk og håndløper. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er avvik: Manglende håndløper på trapp til begge etasjene. Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjeller. Trappen ned til kjeller er bratt. Knirk i trapp til 2.etg ved belastning. Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Tiltak: Trappene er godkjent på oppførings tidspunktet så det er ikke noe krav til utbedringer. Men det anbefales å utføre utbedringer med hensyn til sikkerhet. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eldre vaskekjeller med betonggulv og betongvegger. Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin. El.vifte på yttervegg. Plastsluk i gulv. Ingen fallforhold til sluk og det er heller ingen tettesjikt. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskekjelleren har en slik alder og løsning som tilsier at det er modent for oppgradering.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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.

Forsikringsselskap

Sparebank1

Polisenummer

34333909

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 27 106

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 688 233

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 752 931

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 98, bruksnummer 246 i Halden kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 268 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:

26.07.1946 - Dokumentnr: 929 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:796

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:17

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:22

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1946 - Dokumentnr: 929 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:796

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:17

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:22

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Lovlighet: Enebolig; Tegninger fra byggeåret er ikke fremlagt. Det foreligger ikke tegninger på slik tilbygd baderom er utført i 2.etg. Pga endringene ved å etablere to soverom mot nordøst i 2.etg. tilfredstiller ikke vinduene lenger kravet til tilstrekkelig lys og utsyn.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for

lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Bebyggelse og anlegg - nåværende. Områdenavn BA30.

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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 350 (Omkostninger totalt)

101 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 501 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 504 250 (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 86 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,-, markedspakke kr. 15.900,-, elektronisk signering kr. 1.450,- og oppgjørshonorar kr 5.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.672,-. Utleggene omfatter sikring, fotograf, kommunale opplysninger og tgl avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

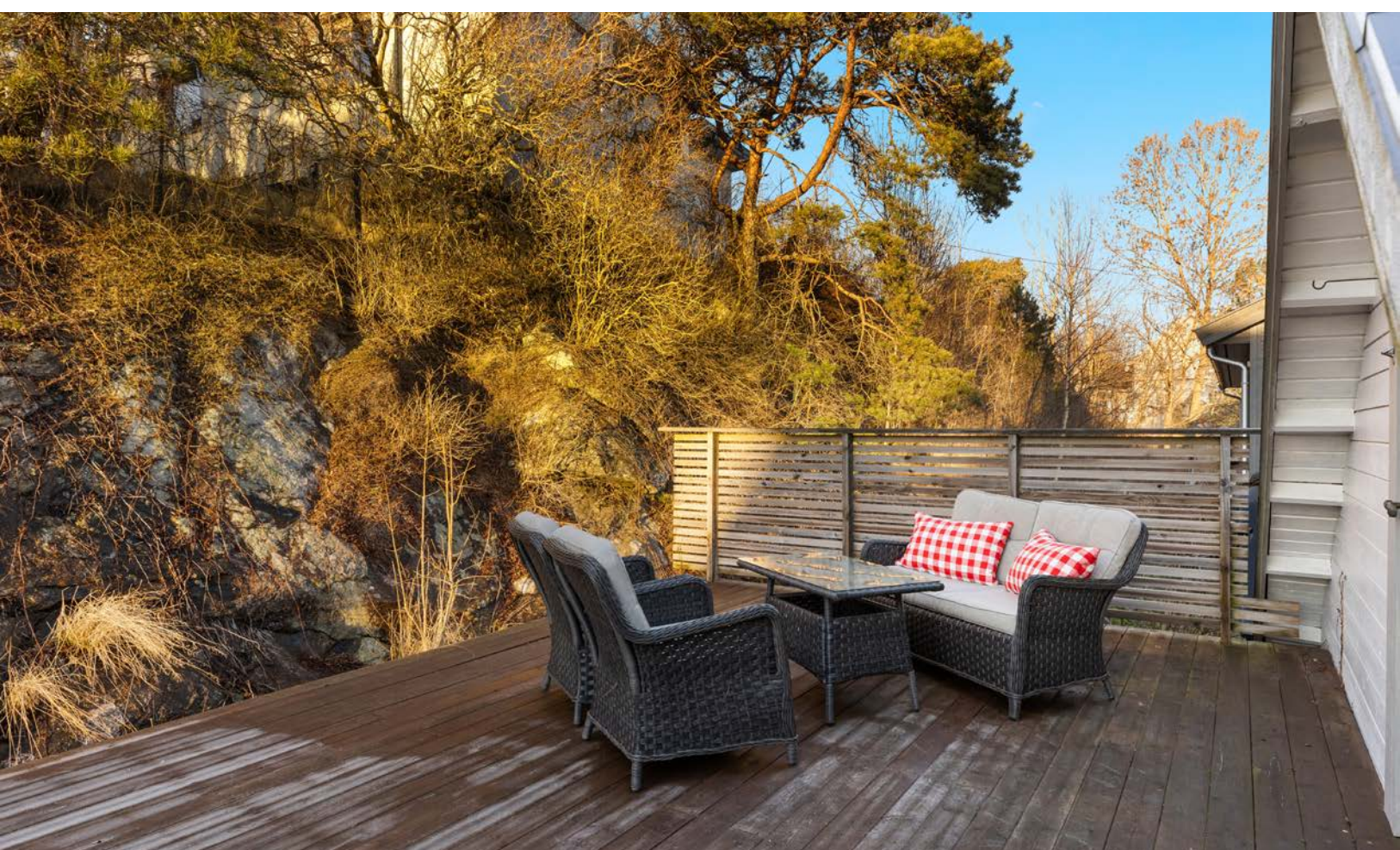
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

14.07.2025







































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gimleveien 58, 1786 HALDEN
 HALDEN kommune
 gnr. 98, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 19972-1731

Referansenummer: PN6250

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard Hansen**
Ingeniør og takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@inghhansen.no

402 23 246



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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 beliggende på Gimle i Halden kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, terrasse og trær.

Det er plassert et frittstående anneks og dobbel garasje på eiendommen.

Innvendig har eiere utført et nytt belegg på et soverom.
Malt en vegg i stue i 2020 og to soverom i 2.etg i 2019/2020.
Kjøkkenet har en eldre standard, samt at baderommet er oppusset i 2003

Utvendig er det stedvis noe behov for vedlikehold og utbedringer.
Forøvrig fremstår boligen i normal stand.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med støydemping/soldempende folie.
Vinduer i 1.etg mot Gimleveien er fra 2012.
Trevinduer med koblet glass er fra 90-tallet i 2.etg.
I kjeller er det ett vindu med 2-lags isolerglass fra 1988, resten av vinduene er fra byggeåret.

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.
Eldre selvbygd tredør i kjelleren.

Terrasser/inngangsparti oppført med imp.trekonstruksjon.
Oppført med betongpilarer/lettklinkerblokker.

Tretrapper utført i imp.trekonstruksjon på to sider av inngangspartiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Utført et nytt belegg på et soverom.
Malt en vegg i stue i 2020 og to soverom i 2.etg i 2019/2020
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.
Elementpeis er plassert i stue.

Tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.
Enkel bratt trapp ned til kjeller uten rekkverk og håndløper.
Innvendig har boligen stort sett formpresset innerdører av typen 3-speils.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Eldre vaskekjeller med betongulv og betongvegger.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
El.vifte på yttervegg.
Plastsluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger mot vaskekjelleren.

Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gang.
Ingen utslag på skadelig fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter.
Laminat benkeplate. floser på vegg over benk.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast og soilrør.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på kjøkken.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i gang i 1.etg fra 2016.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap skiftet i 2017, plassert i trappegang i 2.etg.
40A hovedsikring og 11 fordelingskurser på 20A/8*16A/15A/10A med automatsikringer.

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat plassert i gang i 1.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av trolig leirholdige masser.
Fjellgrunn i dagen i bakkant av boligen.

Det er synlig drensplast på 3 sider, ukjent om det er noen mot nordvest.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur bestående av både betong og granitt.
Granitt er synlig over terreng utvendig.
Tomten er skrående mot øst.

Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger .
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger fra byggeåret er ikke fremlagt.

Det foreligger ikke tegninger på slik tilbygd baderom er utført i 2.etg.

Garasje

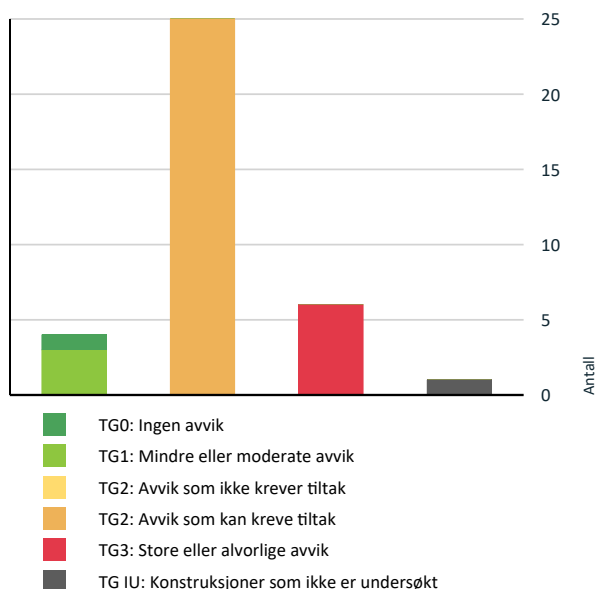
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

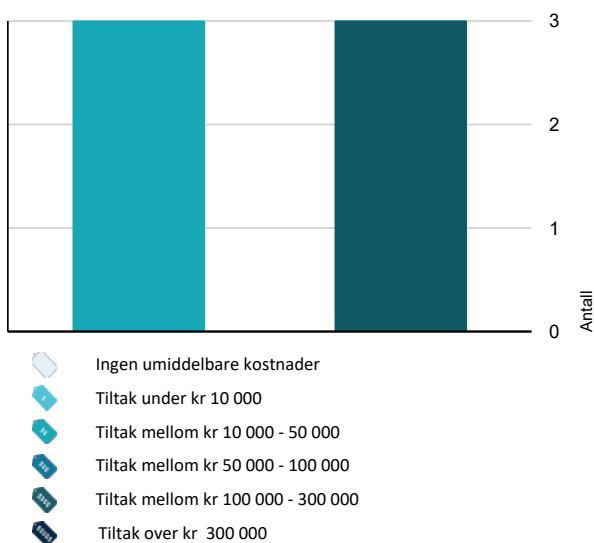
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Standard
Boligen innehar en generell normal standard.

Vedlikehold
Utvendig er det stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taktekket er skiftet i 2003 i iflg fremlagte opplysninger.

Taket er besiktiget fra bakkenivå med hensyn til gesimshøyde.
Undertaket er derfor ikke besiktet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Siden taktekket er 22 år gammelt er den passert over halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.
Slik tilstanden til taktekket fremsåt ved befaringen så er det ikke behov for tiltak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Det er montert snøfangere mot nordvest.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag er antatt skiftet samtidig med taktekket.
Over halvparten av levetiden er derfor utløpt.

Det er registrert skadelig fuktighet på bordtak mot pipen, det må derfor undersøkes om beslagsløsning til pipen tetter tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ingen umiddelbart behov for tiltak på takrenner og nedløp.

Det må utføres tiltak med å få undersøkt pipebeslag i forhold til uttetheter, siden dette medfører til fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Nedre del av vest er malt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:
Utbygd 2.etg har generelt behov for vedlikehold og utbedringer, dette gjelder også fasaden mot sør.
Områder med tørkesprekker på trekledning.

Begrenset lufting i bunn av trekledning pga bunnstokk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres godt vedlikehold av trekledning på disse fasadene slik at den forventede levetiden blir bevart på trekledningen.

Begrenset lufting kan medføre til at levetiden blir forringet, siden trekledning ikke blir tørket tilstrekkelig ut.
Bør derfor holdes under oppsikt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Konstruksjonen er kun besiktet på loftet, loftet på utbygget mot nordvest er ikke utført pga tilgangen er begrenset.
Konstruksjonen i skråtak er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er omfattende fuktproblematikk på loftet pga kondensering.
Konstruksjonen er ikke luftet pga isolering helt inntil bordtak.
Dett ehar medført til fuktsader og svetesopp på bordtak, samt på gavelvegger.
Det er påbegynnende muggdannelse på gavelvegg.

Det er ingen vindsperre på gavelvegger, kun utvendig trekledning.

Det er synlig ved drager ved skråtak på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak med loftet for å forhindre at det oppstår slik kondensering, siden det medfører til fukt-/råteskader på bordtak og muggdannelse på loftet.

Det må derfor utføres tiltak i skråtak slik at det blir luftespalte mellom bordtak og isolasjon.

Luftespalter i gesimskasser må da etableres.

Ikke avdekket noe dampsperre på loftet på befaringsdagen, så det må gjøres nærmere undersøkelser rundt for å avdekke om det blir nødvendig å utføre en ny dampsperre mot loftet. Dette vil begrense mengden av den fuktighe luften som blir ledet opp på loftet.

Bærendekonstruksjon har blitt endret ved åpning av kneloft, dette har trolig medført til skjevhetene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med støydemping/soldempende folie.

Vinduer i 1.etg mot Gimleveien er fra 2012.

Trevinduer med koblet glass er fra 90-tallet i 2.etg.

I kjeller er det ett vindu med 2-lags isolerglass fra 1988, resten av vinduene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Vindu på hovedsoverom kan i perioder være vanskelig å åpne/lukke.

Registrert utvendig værslitasje på de værutsatte vinduene mot sør.

Flere av vinduene i kjeller har sprukket glass.

De eldre vinduene fra byggeåret fremstår i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre vedlikehold på vinduene som er værutsatte slik at levetiden på disse blir bevart.

Skifte de eldre kjellervinduene.

! TG 2 Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.

Eldre selvbygd tredør i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert fukt-/råteskader på på døren til kjeller.

Manglende beslagsløsning under ytterdøren.

Skader på omramming rundt ytterdøren

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:

Kjellerdør er moden for å skiftes pga fukt-/råteskader.

Montere beslagsløsning under ytterdør, slik at det ikke blir fare for fuktinnsig under terskel.

Skifte omramming rundt ytterdøren.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser/inngangsparti oppført med imp.trekonstruksjon.

Oppført med betongpilarer/lettklinkerblokker.

Terrasse ved inngang er beiset i 2024.

! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapper utført i imp.trekonstruksjon på to sider av inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på begge trappene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere trapper slik at det ikke oppstår fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Laminat, fliser og tregulv.

VEGG: Taper, panelplater, veggplater og malte slette vegger.

TAK: Malte slette tak, mdf- panel og glassfiberstrie.

Utført et nytt belegget på et soverom.

Malt en vegg i stue i 2020 og to soverom i 2.etg i 2019/2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende sparkling og maling av isopor lister som er utført som takslister i boligen.

Noen fliser med bom i gang i 1.etg.

Sprekk i plateskjøt i trappegang.

Skjevheter i himlinger i 2.etg.

Løs overgangslist i himling på soverom mot nord.

Manglende feiellist mot terskel på soverom mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal disse avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det i stue målt 40mm retningsavvik gjennom rommet, samt 38mm i spisestue.

I 2.etg er det målt 30mm på hovedsoverom og soverom mot nordøst.

Noe mindre skjevheter på øvrige rom.

Boligen har vært utsatt for vesentlig setninger tidligere.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering av boligen bør det vurderes oppretting av gulvene.

Slike skjevheter medfører til områder med merkbare svanker på gulv, som stedvis knirk i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Ifølge NGUs kartdata ligger eiendommen i et område med moderat til lav verdier av radongass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det er derfor anbefales å gjøre målinger for å avdekke omfanget.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller og feielluke på loftet.

Elementpeis er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Manglende ubrennbar plate i fremkant av peis.

Pipen/brannmur er kledd inn i gang både i 1.etg og 2.etg.

Pipen har behov for å feies med hensyn til tilstanden ved åpning av feielluke på loftet.

Riss i puss på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Andre tiltak:

- Tiltak:

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Montere ildfast plate foran peis slik at ikke glør skal dette ned på gulv slik at det kan oppstå skader.

Pipevanger må synliggjøres i gang i begge etasjer pga sikkerhet.

Få feiervesenet til å feie pipen.

Pga alderen til pipa må det med tiden beregnes å montere stålrør i pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Det er et rom med trekonstruksjon på vegger i kjeller.

Hulltakning er ikke foretatt siden det allerede er avdekket avvik i kjelleren ved fuktinnsig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er synlig fuktinnsig i kjeller pga svikt ved drenering.

Innredet rom med organisk materiale er derfor en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal fuktproblematikken fjernes må det utbedres angående dreneringen rundt boligen.

Innredet rom må holdes under oppsikt.



Fuktinnsig i kjeller

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.

Enkel bratt trapp ned til kjeller uten rekkverk og håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Manglende håndløper på trapp til begge etasjene.
Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjeller.

Trappen ned til kjeller er bratt.
Knirk i trapp til 2.etg ved belastning.

Konsekvens/tiltak

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

Trappene er godkjent på oppførings tidspunktet så det er ikke noe krav til utbedringer.
Men det anbefales å utføre utbedringer med hensyn til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen stort sett formpresset innerdører av typen 3-speils.

Heltre innerdører til bod i 2.etg og bod i kjeller.
Labankdør til vaskerom.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eldre vaskekjeller med betonggulv og betongvegger.
Innredet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
El.vifte på yttervegg.
Plastsluk i gulv.

Ingen fallforhold til sluk og det er heller ingen tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Vaskekjelleren har en slik alder og løsning som tilsier at det er modent for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger mot vaskekjelleren.

2.ETG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

2.ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Dør til baderommet er plassert i våtsonen til dusjkabinett.

Åpen koblingsboks bak dusjkabinett. Denne ødelegger derfor tettesjiktet bak dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må derfor unngås fuktsøl som medfører til fuktskader på trekonstruksjon ved dør.

Det må utføres tiltak slik at koblingsboks blir forsvarlig blendet bak dusjkabinett.

2.ETG > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke utført lokalt fall til sluket.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket.

Vanntett terskel skulle vært hevet 2,5cm over topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning kan medføre til at lekkasjevann ikke blir ledet til sluk, samt at ved en omfattende vannlekkasje på baderommet kan vannet renne ut ved dør til gang.

Ved renovering av baderommet må fallforhold og vanntett terskel utbedres.

2.ETG > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membranmansjett i sluket.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Tettesjikt er punktert bak dusjkabinett pga koblingsboks.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes at hele baderommet må oppusses med nytt tettesjikt i løpet av årene fremover pga alderen på baderommet.

2.ETG > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ingen synlig drenering fra innebygd toalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved renovering av baderommet må det utføres innebygd toalett sistene med drenering slik at det ikke er fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjon ved lekkasje.

2.ETG > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Manglende luftespalte i bunn av trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Etablere luftespalte under dørblad.

Den utbedringen vil også forbedre damptrykket mot loftet.

2.ETG > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt.



KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre fronter.
Laminat benkeplate. fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet innehar en standard som tilsier at det er modent for å skiftes,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredning pga alder.

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator innehar en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på tidligere arbeid på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av kjøkken, bad og vaskekjeller bør det medregnes utskiftning av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ene soilrøret er ikke fagmessige blendet i kjeller, kun plassert plastikkpose ved åpent avløpsrør.

Det er teipet avløpsrør i benkeskap på kjøkkenet.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på tidligere arbeid på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av kjøkken, bad og vaskekjeller bør det medregnes utskiftning av røropplegg.

Avløpsrør på kjøkkenet må kontrolleres av fagmann hvis kjøkkenet skal fortsatt brukes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufteventil i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Montere lufteventil i stue slik at innklimaet blir forbedret.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i gang i 1.etg fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen, slik at levetiden til pumpen blir bevart.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap skiftet i 2017, plassert i trappegang i 2.etg.

40A hovedsikring og 11 fordelingskurser på 20A/8*16A/15A/10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ja Utført el.kontroll i boligen i 2017.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Det er ødelagt ledning på utelampe mot nord.
Blir denne tatt i bruk går sikringen på denne kursen.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ukjent når det elektriske anlegget er utført.

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.

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat plassert i gang i 1.etg.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av trolig leirholdige masser.
Fjellgrunn i dagen i bakkant av boligen.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig drencplatt på 3 sider, ukjent om det er noen mot nordvest.
Kun deler av drencplatt som har topplist.

Alderen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplist på deler av drencplatt, samt at den er løst på flere andre steder.

Trolig ingen drenering i bakkant mot nordvest.

Det er synlig svikt ved drenering pga fuktinnslag i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres utbedringer av drencplatt med topplist, samt at det må gjøres utbedringer av drenering mot nordvest.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur bestående av både betong og granitt.
Granitt er synlig over terreng utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.
- Det er avvik:

Det er synlig sprekker i grunnmur utvendig som oppstår pga setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er muligheter for å utføre lokale utbedringer av sprekken.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrående mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør etableres en kjellernedgang i betong, slik at terrenget kan ferdigstilles på dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre kjellernedgang slik at terrenget kan ferdigstilles mot sørvest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder siden det fremstår som gammelt det som kommer opp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

Garasjen har en standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Garasjen har aldri blitt helt ferdigstilt det gjenstår derfor noe arbeid utvendig.

Samt at den har behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt betonggulv.

Bærendekonstruksjon av lettklinerblokker utvendig slammet.

Saltak oppført med takstoler utvendig teknet med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av stål.

Leddport i trekonstruksjon og boddører i trekonstruksjon.

Det er etablert en terrasse på baksiden som er fundamentert til fjellgrunn med trepilarer.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Det er områder på garasjen hvor arbeid aldri har blitt slutført.

Boddør har fuktskader og er moden for å skiftes.

Stedvis noe sprekker i betonggulv og på lettklinkerblokker.

Garasjen har behov for vedlikehold og utbedringer.

Lekkasje i takrenne mot nord, samt at disse har behov for å renses.

Synlig motfall på takrenner.

Rekkverk er 92cm høyt og dette er under dagens krav.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent

Standard

Annekset innehar en normal standard.

Vedlikehold

Det gjenstår noe utvendig arbeider

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Anneks oppført på lettklinkerblokker på fylte masser.
Gulvkonstruksjon av trebjelker og bærendekonstruksjon av bindingsverk.
Utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med stålpanner
Boddør i trekonstruksjon og trevindu med 2-lags isolerglass.

Eier har montert mdf-plater på alle vegger i senere i 2020/2021.

Det gjenstår noe utvendig arbeider i forhold til nedløpsrør gesimskasser og pilarer i front.

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

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

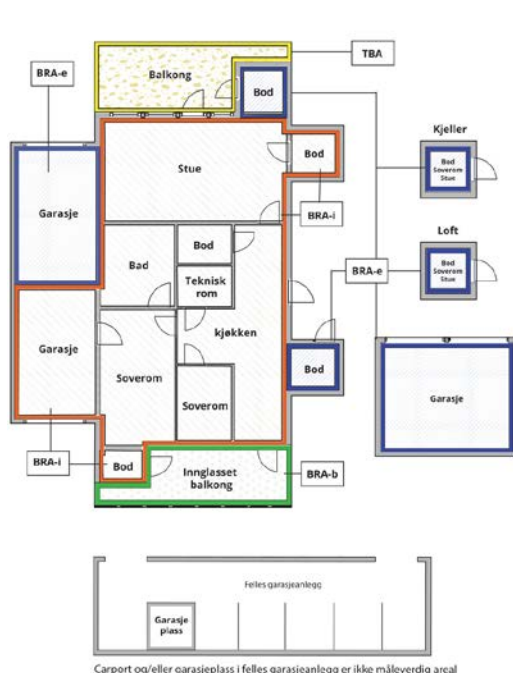
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	22			22	
1.etg	49			49	
2.etg	42			42	
SUM	113				
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		
1.etg	Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue		
2.etg	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023
Ca halvparten av kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger fra byggeåret er ikke fremlagt.
Det foreligger ikke tegninger på slik tilbygd baderom er utført i 2.etg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Pga endringene ved å etablere to soverom mot nordøst i 2.etg tilfredstiller ikke vinduene lenger kravet til tilstrekkelig lys og utsyn.

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		43		43	
Loft		19		19	30
SUM		62			30
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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:

Anneks

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Soverom	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023
Rommet er vurdert med hensyn til bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	102	11
Garasje	0	62
Anneks	12	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Camilla Djupang-Melleby	Kunde
	Johanne Djupang-Melleby	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	246		0	1300 m ²	Tidligere salgsoppgave fra 2019	Eiet

Adresse

Gimleveien 58

Hjemmelshaver

Djupang-Melleby Camilla, Djupang-Melleby
Johanne

Kommentar

Tomten er ikke oppmålt det kan derfor forekomme avvik på det oppgitte arealet. Siden dette arealet er hentet fra tidligere salgsoppgave hvor det sto opplyst ca.1300m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gimleveien 58 ligger i et etablert område på Gimle i Halden kommune.
Området består i all hovedsak av frittstående boligbebyggelse.
Kort vei til Gimle barneskole, ishall, tennisbane, barnehage, matbutikker og busstopp.
2km til Halden sentrum
10km til E6

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Deler av eiendommen ligger i et område avsatt til ras-/skredfare iflg kommunens kartdata.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen, terrasse og trær.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger noe private avtaler på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

1 426 400

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1	34333909	Fullverdi		
Kommentar				
Fremtind				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1962 oppløft	06.03.1962		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger - 1995 garasje	30.08.1995		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	20.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/PN6250>

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.	
1101250010	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Djupang-Melleby	Camilla Djupang-Melleby
Gateadresse	
Gimleveien 58	
Poststed	Postnr
HALDEN	1786
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank1
Polise/avtalnr.	34333909

Document reference: 1101250010

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

Beskrivelse

Liten lekkasje fra vegghengt toalett. skiftet klosettrør da pakningen på avløpet lekk.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført september 2024,

Arbeid utført av

Halden Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til opplysninger i tilstandsrapport om fukt i våtrom i kjeller.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport om problematikk på loft samt noe fukt i kjeller.

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

Nei

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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
Beskrivelse

Fulgte ikke med ferdigattest på badet som ble renoverert i 2003 av tidligere eier.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Viser til opplysninger i tilstandsrapport med beskrivelse av problematikk på loft samt våtrom i kjeller.
- 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

Tilleggs kommentar

I perioden vi har eid huset har vi slått opp plater på annekset, malt to av soverommene samt skiftet gulv i det ene rommet. Ellers naturlig vedlikehold av boligen.

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 forsikringskostnader 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: 1101250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Djupang	3a12bb6b467db35117cc0a5 dee23e4ca36608b1b	17.02.2025 20:18:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

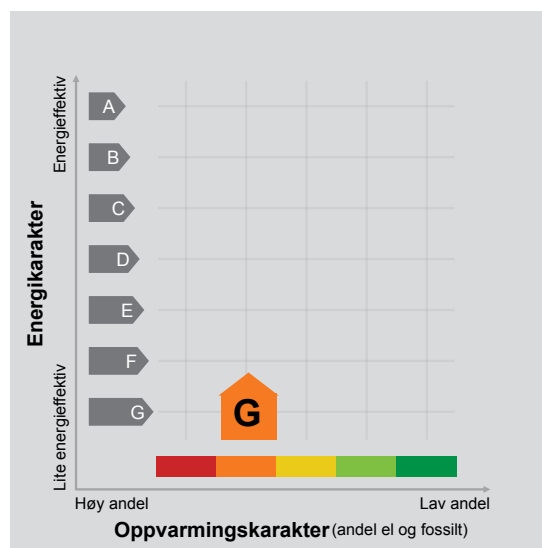
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Djupang	6b98dc711f3cb7c05b28208 846f84b22177d369a	17.02.2025 20:19:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250010

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Gimleveien 58
Postnummer	1786
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145059283
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69216
Dato	20.01.2025



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

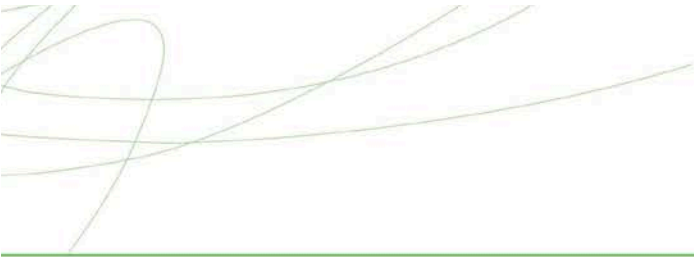
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innetemperaturen

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.

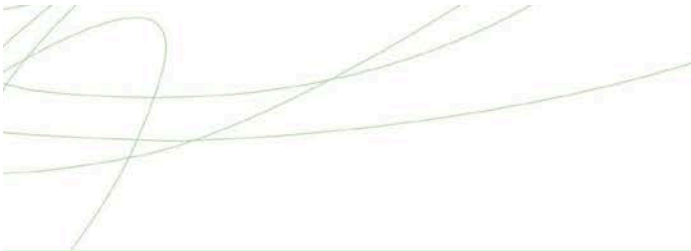
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Etterisolering av kjellervegg
- Redusér innetemperaturen

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

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



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	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

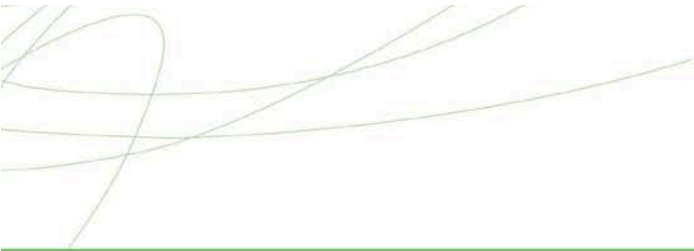
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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**.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 246	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Gimle
Veiadresse:	Gimleveien 58, gatenr 2660	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1786 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Stenslia	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.06.1931	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,03		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	20.11.2024	Berørt	3101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.11.2024	Berørt	3101/98/246	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/246	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/246	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	09.06.1931	Avgiver	3101/98/17	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/246	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gimleveien 58	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145059283			Antall etasjer:		1

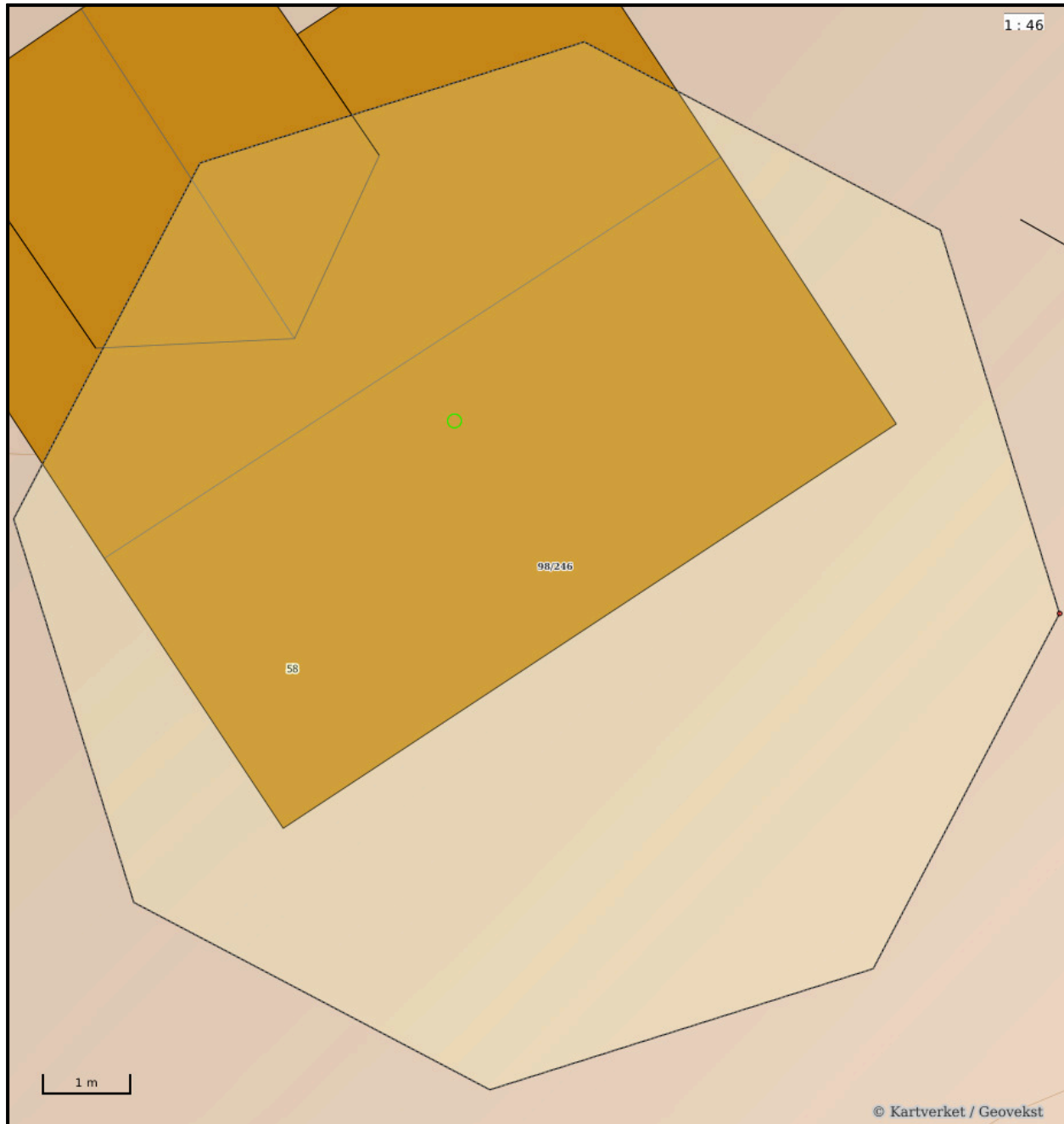
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

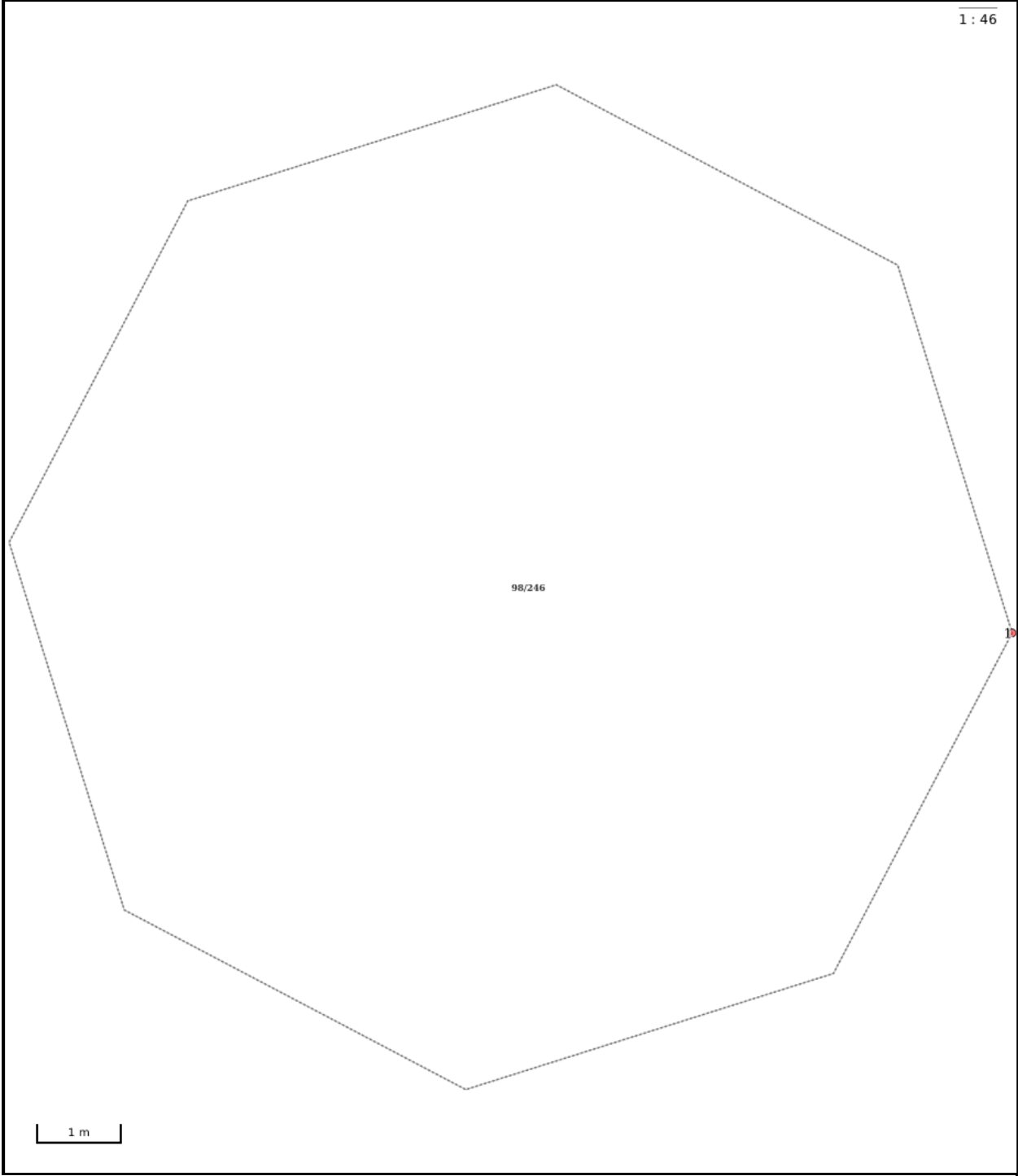
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se 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: 100,00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad: Fiktive grenser

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 674,45	637 000,02	36,41m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gimleveien 58, 1786 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	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	100 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/246, Gimleveien 58, 1786 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner	13.01.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	13.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.01.2025	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

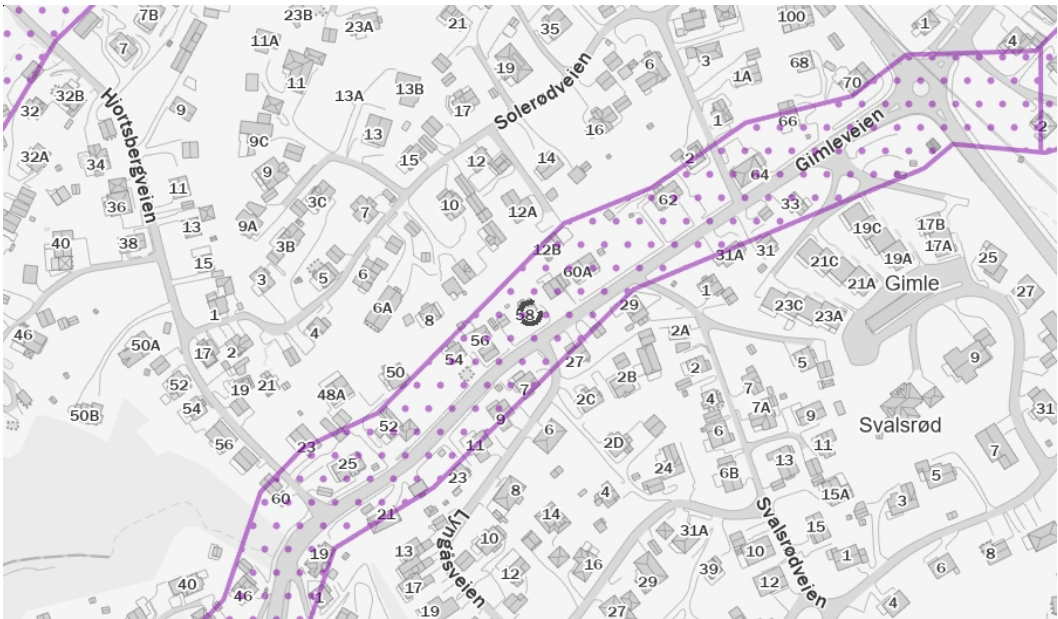
Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.01.2025	Ikke funnet	0.5 km
Skredfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	130.9 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.17 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	13.01.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaktsintervall 10-20 år		Flom - gjentaktsintervall 50-200 år		Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

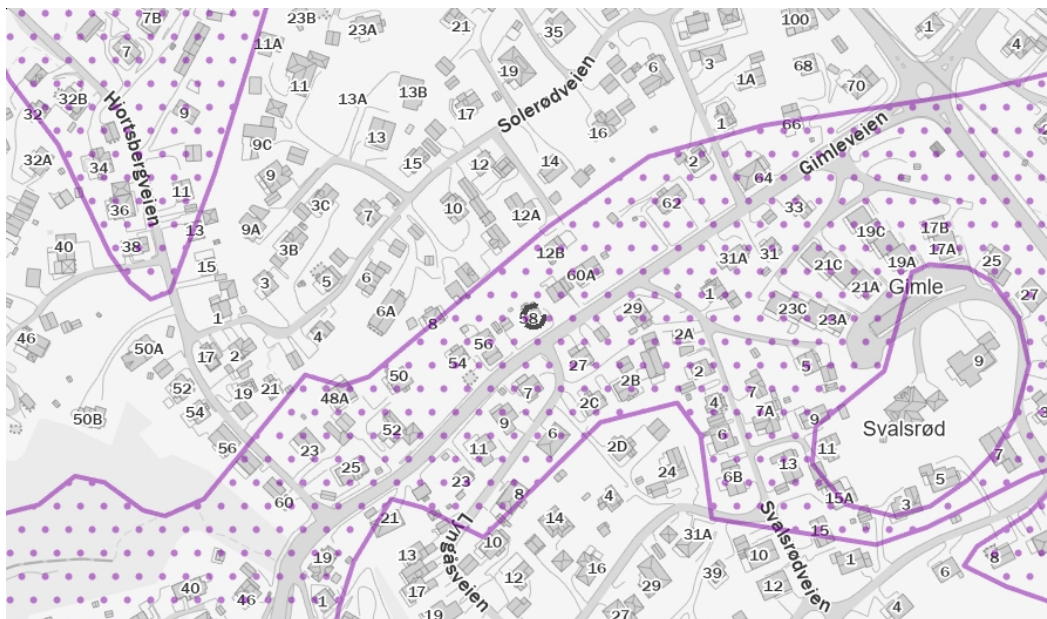
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 13.01.2025

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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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.

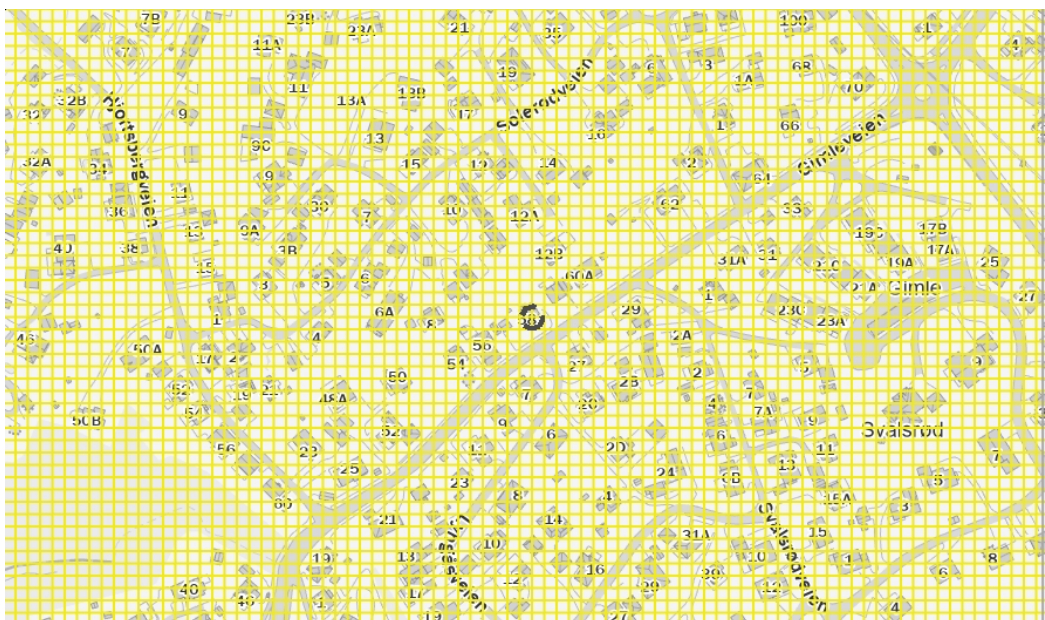
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.01.2025

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



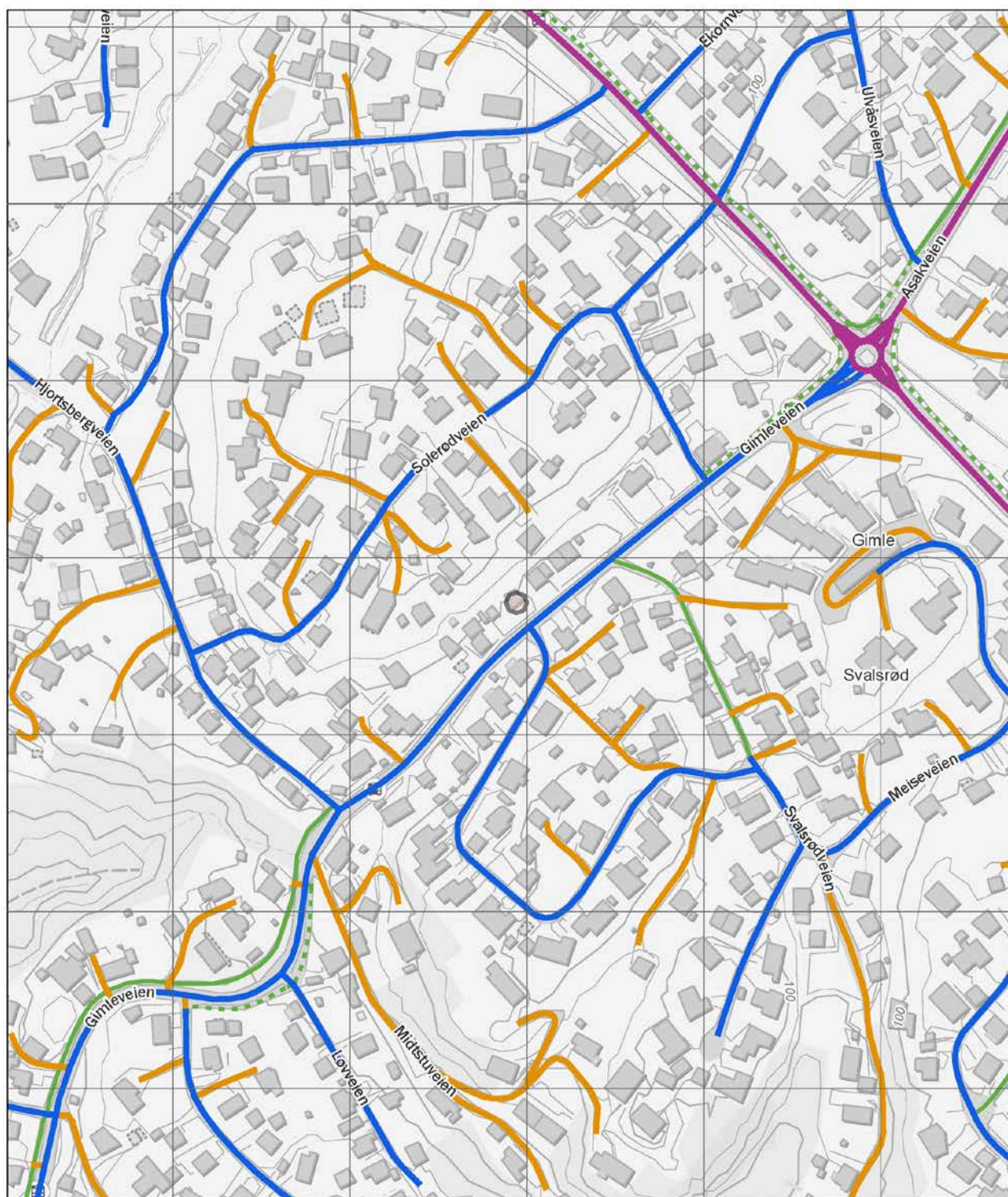
Tegnforklaring

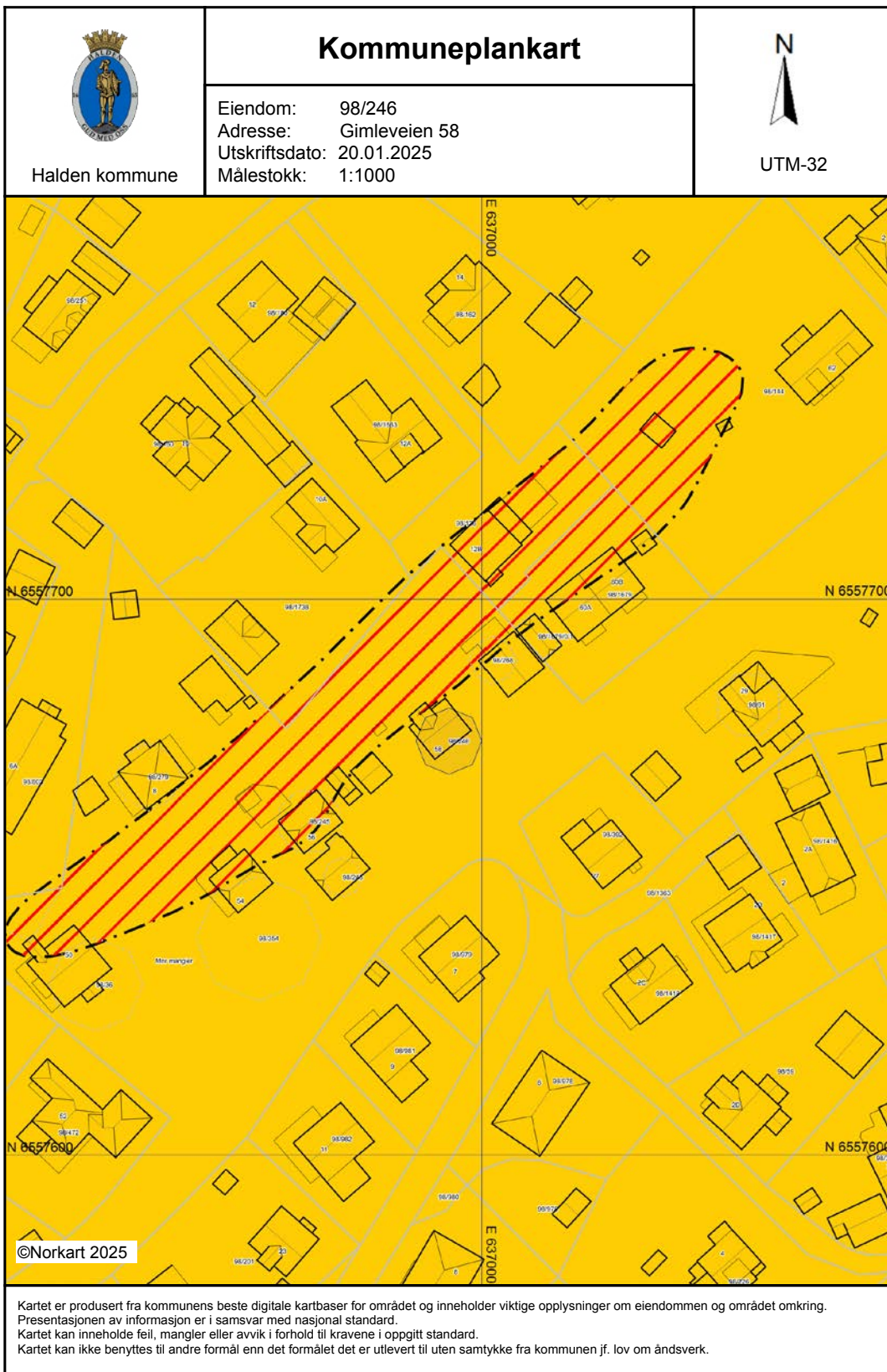
	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

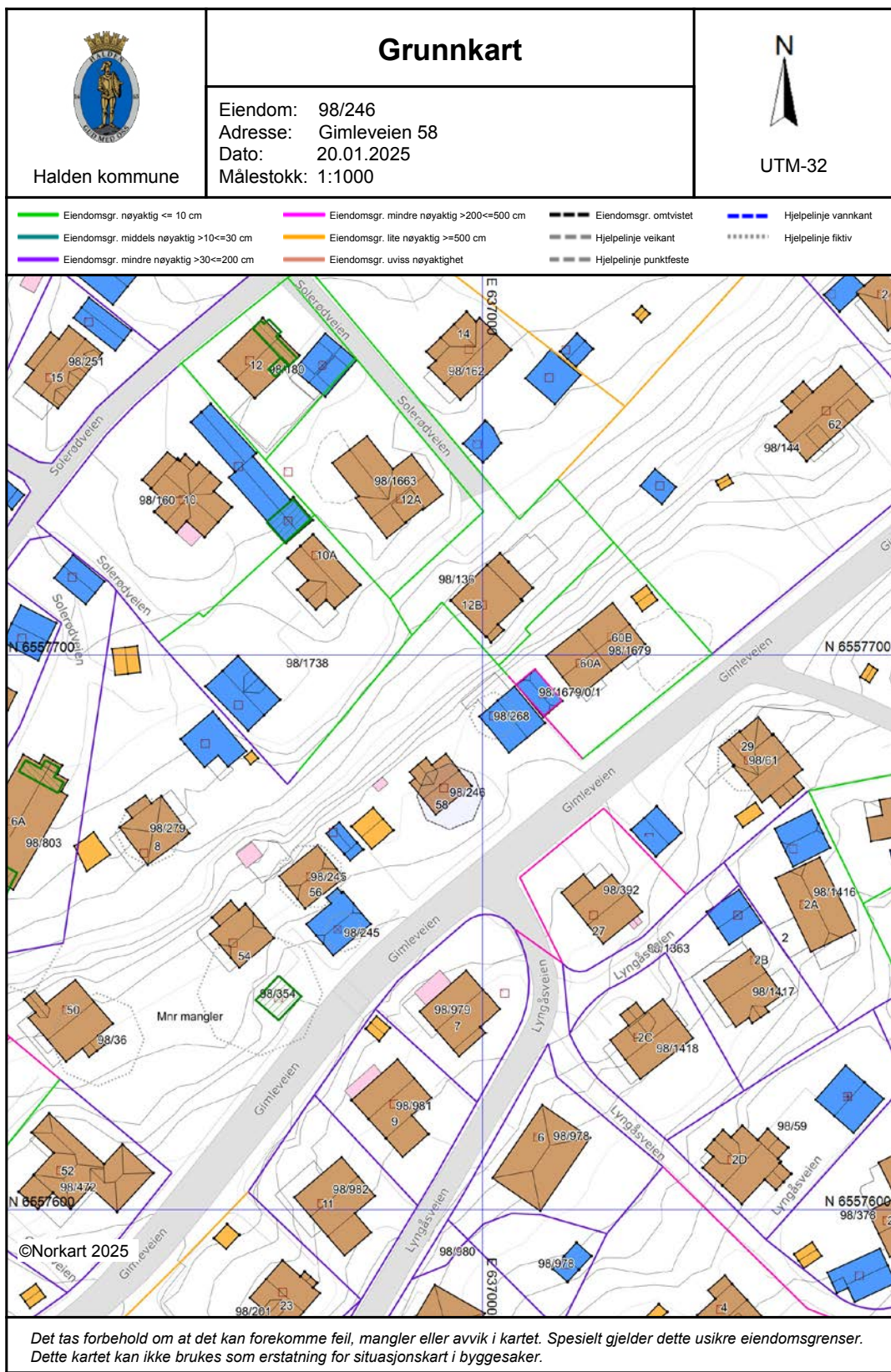
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

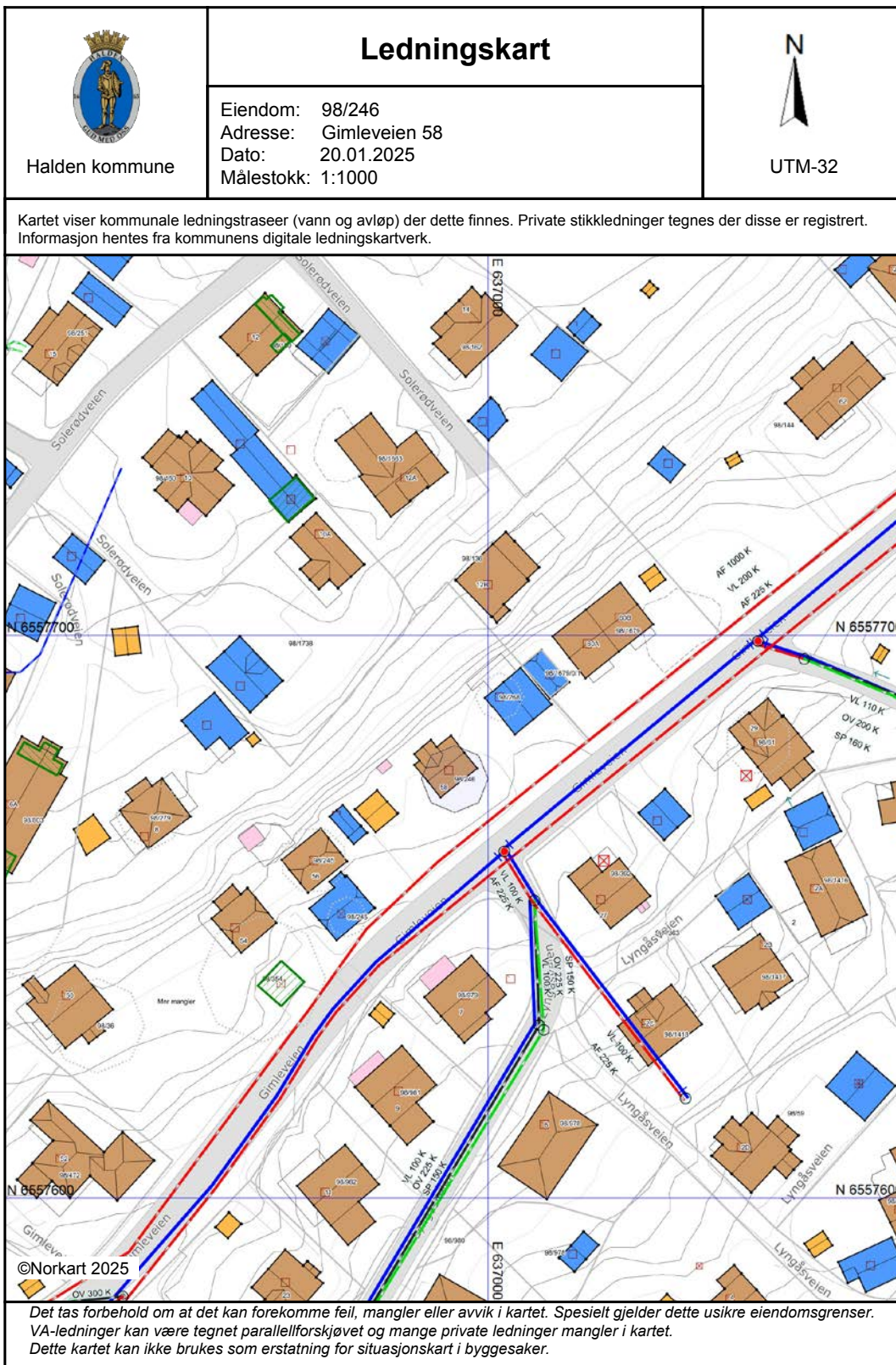




Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Hovedveg - nåværende
	Abc Kommune(del)plan - påskrift
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje







Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/246//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	100,00 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557674,449519	Øst	636994,078113	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557674,449519	637000,024148	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gimleveien 58, 1786 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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: 20.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gimleveien 58, 1786 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	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	100 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237869838

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145059283

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Gimleveien 58, 1786 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peisovn Nr 80

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.04.2023	Tilsyn	22.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237869838

FORBEHOLD VED UTELEVERING 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: 20.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	246	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gimleveien 58, 1786 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	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	4 389,97 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	4 385,27 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	27 135,32 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1426400 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 279,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	190,03 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	175,41 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	47,50 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	389,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	262,50 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,53 kr	1/1	0 %	7 604,00 kr	633,66 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	204,16 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	27 106,22 kr	1 902,26 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Nabolagsprofil

Gimleveien 58 - Nabolaget Gimle - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midtstua 1 min 0.1 km
Linje 32, 35

Halden stasjon 6 min 2.8 km
Linje RE20

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 15 min 1.1 km
407 elever, 20 klasser

Gimle skole (1-7 kl.) 15 min 1.2 km
248 elever, 13 klasser

Os skole (1-7 kl.) 18 min 1.4 km
241 elever, 15 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min 1.8 km
362 elever, 15 klasser

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 27 min 1.9 km
412 elever, 18 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 24 min 1.9 km
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 9 min 4.7 km
400 elever

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen Halden 15 min

Hjortsberghallen 17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

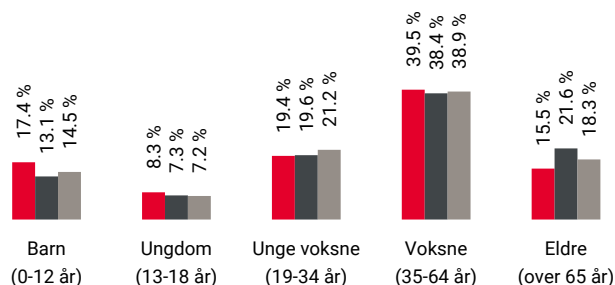
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle	1 137	466
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 10 min 0.7 km
48 barn

Stenrød barnehage (0-5 år) 10 min 0.8 km
67 barn

Åkerholmen barnehage (1-5 år) 18 min 1.3 km
49 barn

Dagligvare

Coop Extra Næringsrød 9 min 0.7 km
Post i butikk, PostNord

Kiwi Brødløs 18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



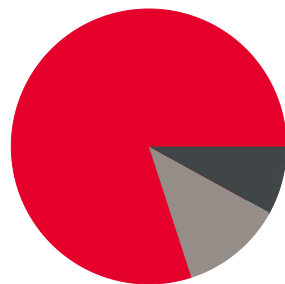
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Eklund - fotballøkke	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Gimlejordet ballbane	11 min
	Ballspill	0.9 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	21 min
	SKY Fitness Halden	22 min

Boligmasse



80% enebolig
8% rekkehus
12% annet

«God utsikt over Halden by og naturen utenfor døren, selv nærmere byen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

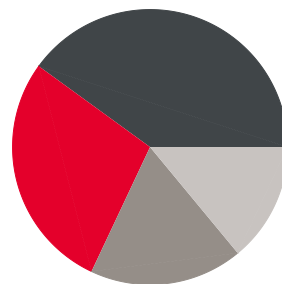
5 min



Apotek 1 Brødløs Halden

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



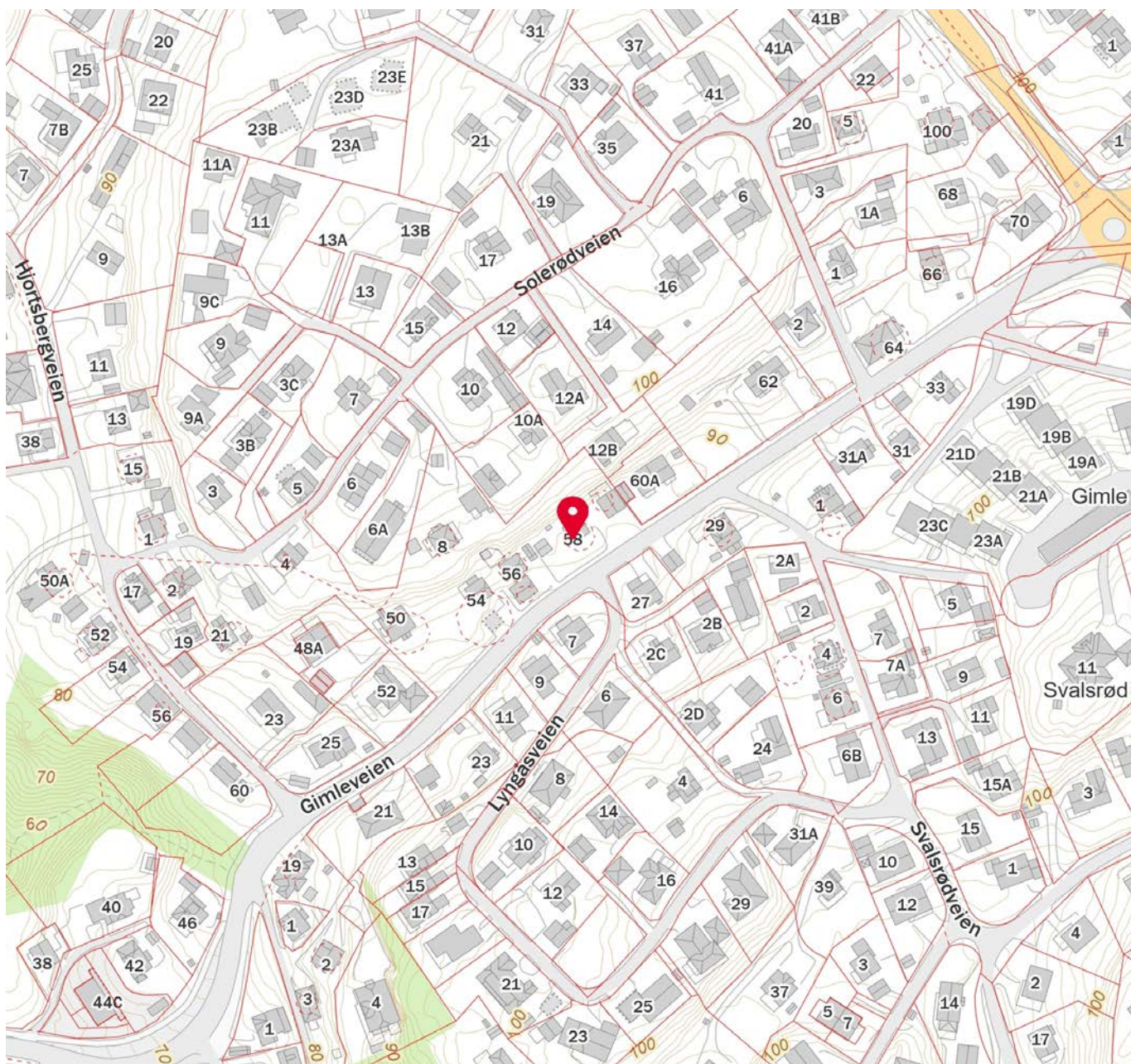
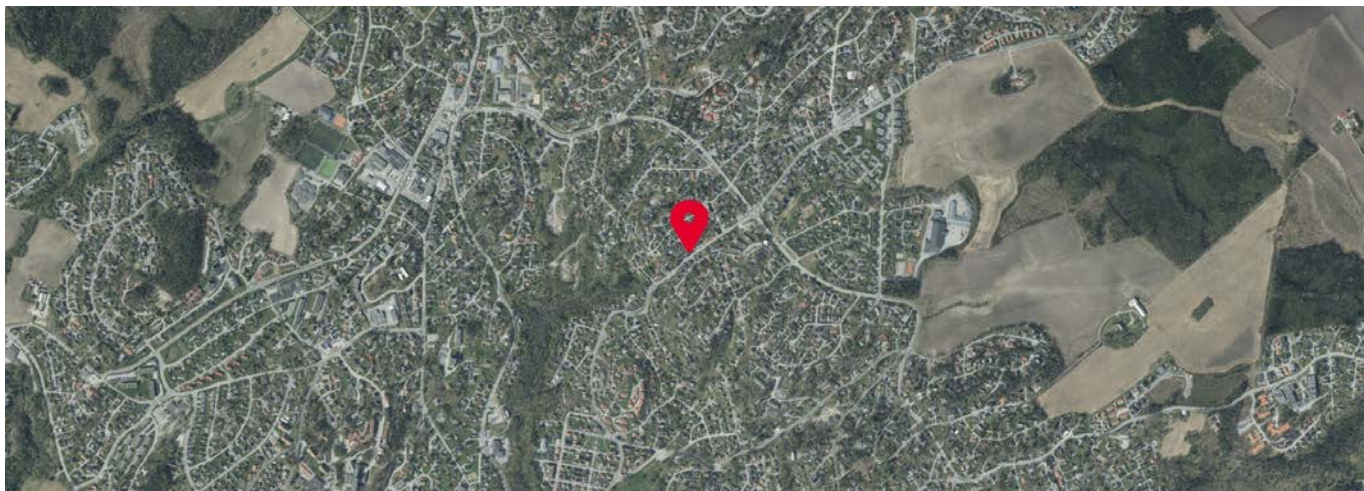
0%

45%

Gimle
 Halden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 21. januar 2025 13:14
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250010 (gjelder saksnummer 5445044)

Hei, her er tilbakemelding vedr.:

Gimleveien 58, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Camilla Djupang-Melleby
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.12.2017

Med vennlig hilsen

Omexom Elsikkerhet AS

Sakkyndig selskap

Tor Knudsen

Elsikkerhetsingeniør

20. januar 2025 kl. 20:03 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Skatteetaten

Dato
20.01.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GEIR-FRODE WROLDSEN
Heimveien 6 H0101
1791 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 98 Bnr 246 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gimleveien 58, 1786 HALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 688 233
Som sekundærbolig:	kr 2 752 931

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 4 900/5 100/5 800 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Gimleveien 58, 1786 Halden
gnr. 98, bnr. 246 (Ideell andel 1/1) - gnr. 98, bnr. 268 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101250010

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Vera Gummesen
Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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, budgiver 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.

aktiv.
Tar deg videre