

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 000 000,-
Omkostn.: Kr 176 350,-
Total ink omk.: Kr 7 176 350,-
Selger: Morten Eriksen
Cato Eriksen
Elin Margrethe Arnesen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 231/272 kvm
Tomtstr.: 2474.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1096
Gnr. 98, bnr. 1098
Oppdragsnr.: 1101250122

Arkitekttegnet villa på ett plan. Stor og vakker utsiktstomt. Usjenert. Sjøutsikt og kveldssol.

Dette er virkelig en sjelden mulighet på populære Stenrødområdet. Stor og tiltalende villa med alt på en flate. Dobbel garasje. Tomten er nær 2,5 mål! Nydelig utsikt til sjøen og sen kveldssol. Helt usjenert og skjermet for innsyn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	88
Andre vedlegg	91
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 231 m² Hall, Kjøkken, Bod, Kjølerom, Spisestue, Stue, Bibliotek, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Badstue, Bod 2, Soverom 3, Omkleddingsrom, Soverom 4, Master bad

BRA-e: 41 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

86 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2474.1 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig naturtomt på fjell, med lyngplanter, nåletrær og store vakre

Rhododenronbusker. I tillegg er det opparbeidet en liten plen i front, samt staudebed. I hagen ligger en liten, naturlig hagedam. Tomten er stor, og utformet slik at det kan være mulighet for fradeling av tomt mot nordvest.

Det skal på tilliggende tomt (98/903), mot nordvest, bygges to eneboliger i kjede.

Beliggenhet

Helt på toppen av Stenrød, i enden av en blindvei av Glimmerveien, ligger nr 39 på en

helt usjenert og vakker tomt for seg selv. Med slående vakker utsikt mot fjorden, og sol til langt ut i de sene kveldstimer. Eiendommen ligger helt skjermet for innsyn og har en særdeles barnevennlig og usjenert beliggenhet. Her er det også kort vei til skoler og barnehage i området, nærbutikker, bakerutsalg, treningshaller og treningsstudio, samt lysløypene til Høiåsmarka som grenser inntil boligfeltet.

Innhold

1.etg.: Hall med garderobe, soveromsfløy med gang, 4 soverom, vaskerom med egen utgang, bod, 2 bad/wc. Hovedsoverom har en egen omkleddningsavdeling med videre adkomst til eget dusj-bad/wc. Kjøkken med spiseplass, utstyrsbod og kjølerom. Stor spisestue, stue, peisestue med utgang til en stor, delvis overbygd terrasse med murt peis. Dobbel garasje med lagerplass i direkte tilknytning til boligen.

Standard

Boligen holder gjennomgående helt original standard som fra byggeår. Gjennomgående modernisering og fornying av samtlige våtrom, innredninger og utstyr må påregnes. I all hovedsak er det fliser og eikeparkett på gulv. I tillegg vinylbelegg. Tapet på vegger i tillegg til hvitslemmede murvegger. Mørkbeiset kjøkkeninnredning i heltre. Dels integrerte hvitevarer. Separat kjølerom i tilknytning til kjøkken. Hovedbad har fliser på gulv og på vegg. Det andre badet har fliser på vegg, og vinylbelegg på gulv. Vaskerom med våtromsbelegg. I hall og i stuene er det åpen himling -dette gir rommene en luftig og helt særpreget atmosfære. I stuen er det en vedovn, og i peisestuen er det en lekker murt peis. Boligen fremstår som meget velholdt og i tilnærmet original skikk som fra da den ble bygget.

Adkomst

Egen stikkvei inn fra Glimmerveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Stenrød barnehage, Alfheim barnehage mfl. samt Hjortsberghallen og Strupe aktivitetsområde med forball, tennis mm.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Arkitekttegnet bolig med særpreg og meget fin beliggenhet med god utsikt og gode solforhold. Det meste er originalt slik boligen ble oppført, dette betyr at bygningsdeler har oppnådd en alder der en må forvente at det blir behov for utbedringer/utskifting på relativt kort sikt.

Byggegrunnen består av fjell. Ringmuren er oppført i betong som er forskalet og tilpasset fjellgrunnen. Ytterveggene i stue og bibliotek er i hovedsak oppført med Leca hulmur, det vil si 15 cm Leca, 10 cm mineralull og 15 cm Leca som er slemmet og malt på utside og innside. Deler av veggene har kompakt Lecamur uten noe isolasjon i følge tegninger. Øvrige yttervegger er i hovedsak oppført med 15 cm Leca utvendig med 10 cm isolert bindingsverk innenfor. Gavler er utført med bindingsverk som er kledd med beiset stående bordkledning.

Taket er tekket med betongstein. Taket er oppført med sperrer opplagt limtrebjelke i mønet og på yttervegger. Takrenner er utført med sinkrenner som er skjult. Nedløp er av sink. Vinduer er fra byggeåret og har 2 lags isolerglass i trekarmer beiset på utside og med interiørbeis på innside, 3 lags glass i stuer/bibliotek.

Det er oppført en stor altan/terrasse på sør-sørvest side av boligen, oppført med impregnerte materialer som er beiset. Rekkverk har beisede overflater. Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer. Arealer i svalgang mellom hovedinngang og garasjedør har fliser som overflate.

Garasjen er integrert under samme tak som boligen, men har utvendig adkomst. Det er støpt stålglatt gulv, vegger og himling er kledd med ubehandlede plater. Vinduer har trekarmer som er beiset, 2 lags glass.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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

Nedenfor følger utdrag fra tilstandsrapporten og informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 ref lov om eiendomsmegling §6-7, samt forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig punkt 3.3.10, oppdatert 1/7-2025:

TG2 - Avvik kan kreve tiltak:

Overskrift: Utvendig - Taktekking

Beskrivelse: Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå, terrasser og fra stige.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket med papptekking er mosegrodd, groing på taktekkingen medfører økt risiko for

lekkasjer og reduserer levetiden.

Overskrift: Utvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Ytterveggene i stue og bibliotek er i hovedsak oppført med Leca hulmur, det vil si 15 cm Leca, 10 cm mineralull og 15 cm Leca som er slemmet og malt på utside og innside. Deler av veggene har kompakt Lecamur uten noe isolasjon i følge tegninger. Øvrige yttervegger er i hovedsak oppført med 15cm Leca utvendig med 10 cm isolert bindingsverk innenfor. Gavler er utført med bindingsverk som er kledd med malt stående bordkledning.

Garasjevegger er oppført med kompakt Leca uten isolasjon. informasjon om dette er hentet på tegninger.

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

Det er noe råteskader på bordkledning enkelte steder.

Manglende drenerings åpninger i bunn på veggene kan utgjøre et problem, om det kommer vann inn bak den ytre Leca veggen vil ikke dette kunne renne ut av veggen.

Det skal ifølge byggdatablad 542.301 fra 1978 og 21.201.2 fra 1968 være drenerings åpninger i bunn på veggen med en avstand på ca 1 meter.

Veggene med som er oppført som hulromsmur er murt opp til høyde med overkant av vinduer, topp på veggen består av en hel stein som dekker over begge murvangene, dette vil medføre noe kuldebro i toppen på veggen. På toppen av dette er det montert en limtrebjelke som bæring over vinduer og ytterdører og anlegg for taksperrer. Denne er heller ikke isolert.

Overskrift: Utvendig - Dører

Beskrivelse: Ytterdører har beisede overflater, hovedinngang er 2 fløyet med vinduer på hver side som har blyglass.

Balkongdører har beisede overflater og 2 lags isolerglass, dør på master bedroom er 2 fløyet.

Balkong skyvedører har beisede trekarmer og 3 lags isolerglass.

Ytterdør fra vaskerom og dør til garasje har beisede overflater og trekarmer.

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

Dør på vaskerom og hovedinngang har noe luftlekkasje. Det mangler beslag under dør til vaskerom og det er ikke tett/isolert under døren.

Overskrift: Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Det er oppført en stor altan/terrasse på sør-sørvest side av boligen, oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Rekkverk har beisede overflater.

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er under 90 cm som var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter, det er kun krav om rekkverk der fallhøyde er mer enn 0,5 meter.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav, løsningen var tillatt da boligen ble oppført.

Trevirket har noe sprekker og slitasje, noe behov for utskifting må påregnes.

Rekkverk og gulv hadde noe skjevheter på befaringsdagen, dette er opprettet etter befaringen ifølge opplysninger.

Overskrift: Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Det er parkett fra byggeåret på gulv i stue og spisestue, parketten er montert på tilfarer konstruksjon, ny parkett på master bedroom på betong underlag. I hall og bibliotek er det fliser, belegg på øvrige rom unntatt bod og badstue der det er betong overflate. På vegger er det synlige murvegger i stue, spisestue, bibliotek og hall, på øvrige rom er det tapet og malt tapet med unntak av bod der det er ubehandlede sponplater og badstue der det er panel. I himlinger er det panel med synlig takkonstruksjon i alle rom der det er mønt himling.

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er en flis som er sprukket i bibliotek.

Det er diverse fuktmerker på parkett etter vannsøl i forbindelse med blomsterpotter. For øvrig vurderes det å være normale bruksmerker på overflater

Overskrift: Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendige dører har beisede heltre dørblad og trekarmen.

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

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsanlegget er utført med plastrør.

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

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

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

Det er ikke mulig å se om luftingen er isolert over taket, manglende isolasjon kan medføre kondensvann.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Beskrivelse: Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i himlinger på soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken og ett bad.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er kun montert ventiler på soverom, ikke øvrige oppholdsrom, manglende

ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.
Ventilasjonskanaler fra soverom (3 stk) er ikke ført over tak, disse er avsluttet på kaldloftet, dette kan medføre at det oppstår kondens på kaldloftet.
Det er ikke montert ventil i garasje, medfører dårlig utlufting av fukt.

Overskrift: Tomteforhold - Terrengforhold

Beskrivelse: Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest, sørøst og nordvest.

Tomten inntil boligen er planert flat på alle sider i varierende grad.

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Fallforholdene på nordøst side av boligen, i innkjørsel er ikke optimale, her er det muligheter for vannansamling.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk i rommet og belegg på gulv og vinyltapet på vegger som tettesjikt.

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring i vegg, medfører at vann kan komme inn i vegg.

Det er en skade på gulvbelegget ved ytterdøren, medfører at vann kan komme inn under belegget.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Utstyret er fra byggeåret, blandebatterier har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men fungerer.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Beskrivelse: Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Overskrift: Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Det er flis på vegger og panel i himlingen.

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

Det er påvist andre avvik:

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

Det er fukt i nedkant på veggen i dusjsonen, årsak er utett løsning i overgang vegg/gulvbelegg.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg som tetteskikt på gulv og ukjent tetteskikt på vegger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Tetteskiktet har oppnådd forventet levetid.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Fukt under belegg tilsier at det bør gjøres tiltak med renovering av rommet på relativt kort sikt.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon

Beskrivelse: Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Overskrift: Våtrom - Etasje - Master bad - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Store sprekker i overgang gulv/vegg medfører ofte at membranen også sprekker og blir utett.

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

Overskrift: Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredningen har beisede heltrefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Enkelte hvitevarer er byttet.

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling i benkeskap og slitasje på vegger over benkeplate.

Overskrift: Spesialrom - Etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Kjølerom har belegg på gulvet og panel på vegger og himling.

Avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Det er ikke mulig å se om rommet er bygd som rom i rommet med lufting rundt vegger og himlingen.
Panel på vegger er stedvis noe misfarget, det kan ha sammenheng med feil oppbygging.

Overskrift: Spesialrom - Etasje - Badstue - Overflater og konstruksjon
Beskrivelse: Rommet er ikke helt ferdig bygd, det er montert poanel på vegger og himling og det er montert ovn, men det er kun betong overflate på gulvet.
Avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Rommet er ikke bygd som rom i rommet som er den anbefalte løsningen.

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

Overskrift: Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Beskrivelse: Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.
Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Beskrivelse: 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 63A hovedsikring og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 21 stk 16A og 1 stk 10A kurs.
Avvik: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og

manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Overskrift: Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse: Det er ikke etablert drenering rundt boligen, kun rør for takvann.

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Avløp for takvann er ført inn under gulv på boligen, normal utførelse, men det er risiko forbundet med dette om det skjer noe med rørene.

Overskrift: Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

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

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

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

Overskrift: Tomteforhold - Andre tomteforhold

Beskrivelse: Det er opplyst at det ved mye regn blir noe vannansamling i innkjørselen, men det renner vekk før det kommer inn mot boligen.

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vannansamling midt i innkjørsel ved mye regn.

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Gulv i boligen består av et grovstøpt dekke med tilfarer konstruksjon i stue og spisestue. Konstruksjonen er isolert med 15 cm i følge tegninger.

Øvrig del av boligen har støpt gulv som er isolert med Lecakuler i sekker i følge tegninger.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik ble kontrollert i bibliotek, totalt avvik målt i hele rommet utgjør 13mm.

Planavvik i stue utgjør 9mm målt i hele rommet.

Planavvik på master bedroom utgjør 25mm målt i hele rommet.

Planavvik i omkleddingsrom utgjør 20mm målt i hele rommet.

Overskrift: Utvendig - Utvendige trapper

Beskrivelse: Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.

Arealer i svalgang mellom hovedinngang og garasjedør har fliser som overflate.

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Trapp og rekkverk er noe overflate slitt, det er ikke krav om rekkverk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Vinduer er fra byggeåret og har 2 lags isolerglass i malte trekarmner, 3 lags glass i stuer/bibliotek.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er montert direkte ned på sålebank av skifer, anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte/dryppkant fra underkant av vindu ned til sålebank, avviket øker risiko for råteskader på karmen og økt behov for vedlikehold.

Det er minst 12 glassruter som er punktert, ingen ruter har sprukne glass.

Det er merker etter kondensvann på enkelte vinduer, innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage skader på vinduskarmner og glassrammer. Pakninger er enkelte steder slitte og for korte, medfører trekk.

Vinduene har generelt normal slitasje og har noe behov for vedlikehold.

Overskrift: Innvendig - Radon

Beskrivelse: Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Avvik: Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

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

Kontroll utført med sporfilm i 1997 viste et årsmiddel nivå på 234Bq/m³.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Master bad - Overflater Gulv

Beskrivelse: Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket. Fall er ikke tilfredsstillende, deler av gulvet har mot fall til sluket.

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

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

Det er påvist sprekker i fliser.

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

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket.

Det er sprukne fliser og sprekker i elastisk fuge.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Master bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk i rommet, det er ikke synlig tettesjikt/membran i forbindelse med sluk.

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å fastslå om det er membran/tettesjikt i rommet, om dette er etablert er den mest trolig skadet da det har vært setninger i gulvet langs ytterveggen og membran er derfor trolig ikke tett.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Overskrift: Våtrom - Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er et bad.

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger i våtsone.

Overskrift: Våtrom - Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er vaskerom.

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger i våtsone.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ingen av arvingene har bodd i boligen.

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

Kjøleskap medfølger ikke, men øvrige hvitevarer så som innebygget stekeovn, koketopp, samt oppvaskmaskin medfølger.

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

Parkering

Dobbel garasje i tilknytning til boligen. I tillegg i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

12075375

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert middels til lav aktsomhet.

Det er foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på over 200 Bq/m³. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100. Det vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Ved og strøm. Det er ny vedovn i stue fra 2024, samt åpen peis i biblioteket og ute på terrassen. Det er varmekabel i gulv unntatt boder, kjølerom og badstu.

Info strømforbruk

ca. 20 000 kwh. pr år

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 000 000

Kommunale avgifter

Kr 26 985

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune og gjelder etter at vannmåler er installert og et beregnet forbruk på 100m³.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 502

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 190 989

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 763 954

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1096 i Halden kommune. Gårdsnummer 98, bruksnummer 1098 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/1096:

13.12.1979 - Dokumentnr: 5695 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett med bnr. 1097.

04.12.1979 - Dokumentnr: 5355 - Best. om vann/kloakkledn.

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er eier med 1/2 i realsameie gnr. 98, bnr 1098 i Halden kommune. Dette er adkomstveien inn til eiendommen. Eies sammen med gnr 98, bnr 1097 i Halden kommune. Delt vedlikeholdsansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg boligbygg datert 3/12-82.

Informasjon om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat stikkvei inn fra Glimmerveien med delt vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G036 deler av Stenrød og Hjortsberg med formål bolig og felles avkjørsel.

Tilliggende reguleringsplan G132 Stenrød Øst med formål bolig gjelder for 16kvm av denne tomten. se vedlagte reguleringsplankart. (Ligger mot nr 41)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Eiendommen blir vasket til visning, men ikke ytterligere vasket før overtagelse.

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

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

176 350 (Omkostninger totalt)
192 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
195 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 176 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 192 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 195 050 (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 176 350

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.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedsplanke kr 16900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikrignspann og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

17.09.2025











































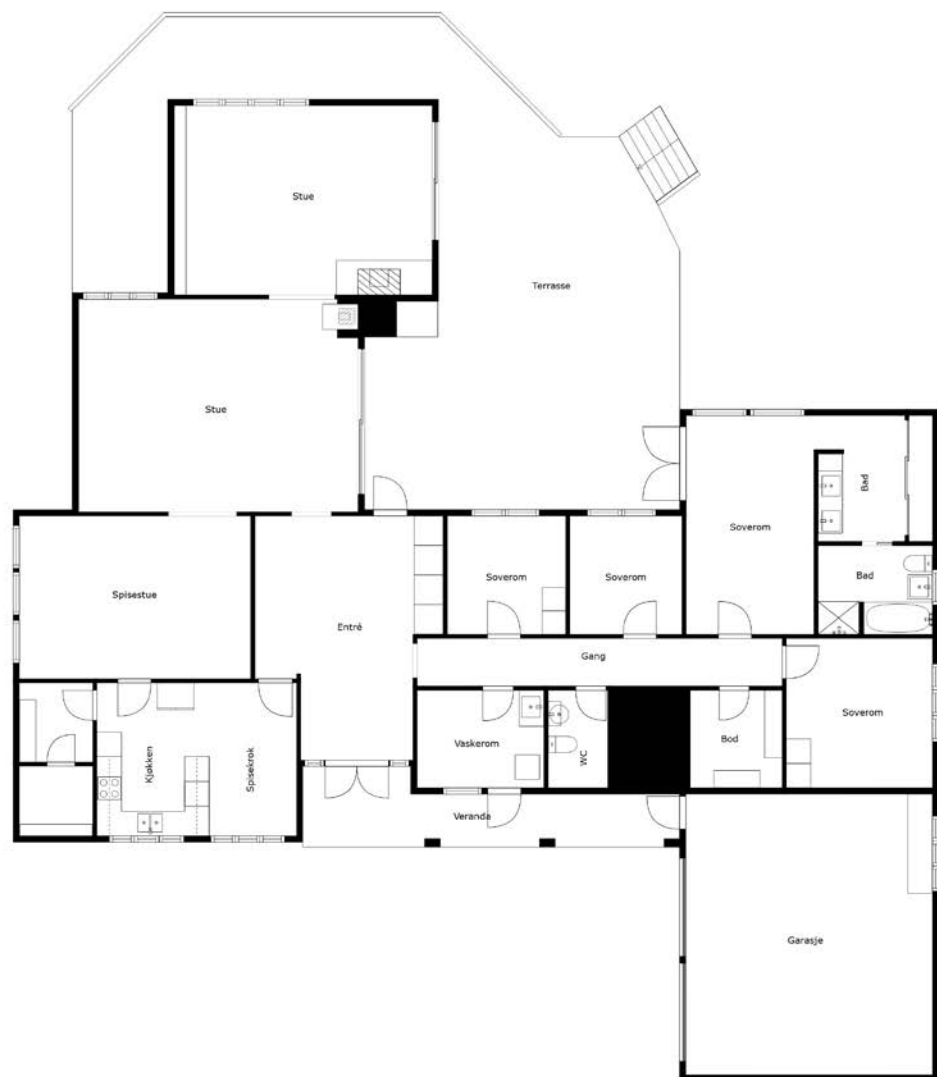


FOTO
etactera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Glimmerveien 39, 1784 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1096

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 23.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1651

Referansenummer: WD3882

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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

Arkitekt tegnet bolig med særpreg og meget fin beliggenhet med god utsikt og gode solforhold.

Det meste er originalt slik boligen ble oppført, dette betyr at bygningsdeler har oppnådd en alder der en må forvente at det blir behov for utbedringer/utskifting på relativt kort sikt.

For ytterligere informasjon om dette se tilstandsvurderingen.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå, terrasser og fra stige.

Takrenner er utført med sinkrenner som er skjult. Nedløp av sink.

Ytterveggene i stue og bibliotek er i hovedsak oppført med Leca hulmur, det vil si 15cm Leca, 10 cm mineralull og 15 cm Leca som er slemmet og malt på utside og innside. Deler av veggene har kompakt Lecamur uten noe isolasjon i følge tegninger. Øvrige yttervegger er i hovedsak oppført med 15cm Leca utvendig med 10 cm isolert bindingsverk innenfor. Gavler er utført med bindingsverk som er kledd med malt stående bordkledning.

Garasjevegger er oppført med kompakt Leca uten isolasjon. informasjon om dette er hentet på tegninger.

Taket er oppført med sperrer opplagt limtrebjelke i mønet og på yttervegger. I følge tegninger er konstruksjonen oppbygd med følgende beskrevet fra underside.

ca 73x148mm sperrer, panel (synlig himling), 48x148mm sperre, 150 mm isolasjon, forhudnings papp som vindsperre, lekter for 50mm lufting, su takplater med 12mm klemllekter og 36mm lekter for takstein tekkingen.

Vinduer er fra byggeåret og har 2 lags isolerglass i malte trekarmer, 3 lags glass i stuer/bibliotek.

Ytterdører har beise overflater, hovedinngang er 2 fløyet med vinduer på hver side som har blyglass.

Balkongdører har beise overflater og 2 lags isolerglass, dør på master bedroom er 2 fløyet.

Balkong skyvedører har beise trekarmer og 3 lags isolerglass. Ytterdør fra vaskerom og dør til garasje har beise overflater og trekarmer.

Det er oppført en stor altan/terrasse på sør-sørvest side av boligen, oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Rekkverk har beise overflater.

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.

Arealer i valgang mellom hovedinngang og garasjedør har fliser som overflate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett fra byggeåret på gulv i stue og spisestue, parketten er montert på tilfarer konstruksjon, ny parkett på master bedroom på betong underlag. I hall og bibliotek er det fliser, belegget på øvrige rom unntatt bod og badstue der det er betong overflate. På vegger er det synlige murvegger i stue, spisestue, bibliotek og hall, på øvrige rom er det tapet og malt tapet med unntak av bod der det er ubehandlede sponplater og badstue der det er panel. I himlinger er det panel med synlig takkonstruksjon i alle rom der det er mønt himling.

Gulv i boligen består av et grovstøpt dekke med tilfarer konstruksjon i stue og spisestue. Konstruksjonen er isolert med 15 cm i følge tegninger.

Øvrig del av boligen har støpt gulv som er isolert med Lecakuler i sekker i følge tegninger.

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, det er montert ny vedovn i stue i 2024 og det er en åpen peis i biblioteket og ute på terrassen.

Pipen har sokkelbeslag på tak og beslag på toppen av pipen.

Innvendige dører har beise helte dørblad og trekarmer.

Garasjen er integrert under samme tak som boligen, men har utvendig adkomst.

Det er støpt stålglatte gulv, vegger og himling er kledd med ubehandlede plater.

Det er innlagt strøm og lys og garasjeporter har fjern betjente åpner.

Porter og ytterdør har beise overflater, vindu har malte trekarmer og 2 lags glass.

Porter, dør og vindu har normal slitasje for alder. Ukjent alder på portåpnere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

Det er vinyltapet på vegger og panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør til gangen utgjør 25mm.

Det er plastsluk i rommet og belegg på gulv og vinyltapet på vegger som tetteskikt.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er et bad.

Bad

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

Det er flis på vegger og panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulvet på underlag med varmekabler, belegget har oppbrett på vegg. Fall til sluket utgjør 11mm målt fra gulv i hjørne under vindu.

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg som tetteskikt på gulv og ukjent tetteskikt på vegger.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter.

Noe av utstyret ser ut for å være byttet.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er vaskerom.

Master bad

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket. Fall er ikke tilfredsstillende, deler av gulvet har mot fall til sluket.

Det er plastsluk i rommet, det er ikke synlig tetteskikt/membran i forbindelse med sluk.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett, badekar og servant på veggbraketter.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling med avkast over tak.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 7,8 vektprosent med pigger i svill som defineres som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har beisede heltrefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn og oppvaskmaskin. Enkelte hvitevarer er byttet.

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom har belegg på gulvet og panel på vegger og himling. Kjøleaggregat med ukjent alder, fungerer.

Badstue er ikke helt ferdig bygd, det er montert panel på vegger og himling og det er montert ovn, men det er kun betong overflate på gulvet.

Badstue ovn er montert, ikke testet, aldri brukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberrør.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i himlinger på soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det er montert servanter i omkleddingsrommet.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 63A hovedsikring og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 21 stk 16A og 1 stk 10A kurs.

Det er montert røykvarslere i korridor ved soverommene og på kjøkken, slukkeapparat fra 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ikke etablert drenering rundt boligen, kun rør for takvann.

Ringmuren er oppført i betong som er forskalet og tilpasset fjellgrunnen.

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest, sørøst og nordvest.

Tomten inntil boligen er planert flat på alle sider i varierende grad.

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Det er opplyst at det ved mye regn blir noe vannansamling i innkjørselen, men det renner vekk før det kommer inn mot boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

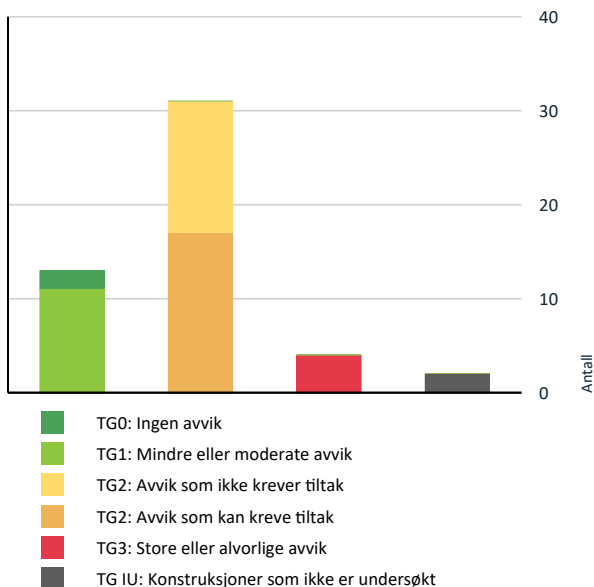
Enebolig

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

Tegninger stemmer godt med faktiske forhold.

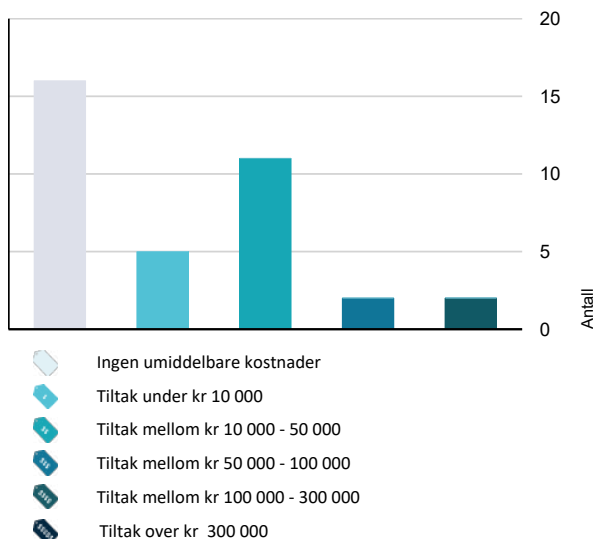
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er oppgitt på befaringen.

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

Selger er et dødsbo, eier informasjon er derfor begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Master bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Ferdigattest utstedt 3.12.82

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besikket fra bakkenivå, terrasser og fra stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket med papptekking er mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket bør rengjøres og kontrolleres ytterligere i forbindelse med dette, det kan være skader på stein som ikke er oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedløp og beslag

Takrenner er utført med sinkrenner som er skjult. Nedløp av sink.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere. I følge bygghandboken 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Renner og nedløp har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene i stue og bibliotek er i hovedsak oppført med Leca hulmur, det vil si 15cm Leca, 10 cm mineralull og 15 cm Leca som er slemmet og malt på utside og innside. Deler av veggene har kompakt Lecamur uten noe isolasjon i følge tegninger. Øvrige yttervegger er i hovedsak oppført med 15cm Leca utvendig med 10 cm isolert bindingsverk innenfor. Gavler er utført med bindingsverk som er kledd med malt stående bordkledning. Garasjevegger er oppført med kompakt Leca uten isolasjon. informasjon om dette er hentet på tegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det finns ikke dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending.

Det er noe råteskader på bordkledning enkelte steder.

Manglende drenerings åpninger i bunn på veggene kan utgjøre et problem, om det kommer vann inn bak den ytre Leca veggen vil ikke dette kunne renne ut av vegg.

Det skal ifølge bygghandboka 542.301 fra 1978 og 21.201.2 fra 1968 være drenerings åpninger i bunn på veggene med en avstand på ca 1 meter.

Veggene med som er oppført som hulromsmur er murt opp til høyde med overkant av vinduer, topp på veggene består av en hel stein som dekker over begge murvarene, dette vil medføre noe kuldebro i toppen på veggene. På toppen av dette er det montert en limtrebjelke som bæring over vinduer og ytterdører og anlegg for taksperrer. Denne er heller ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledning må byttes for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende drenering i bunn på vegg er at det kan oppstå fuktskader, der muren er oppført med en utvendig og en innvendig murt vegg (hulromsveg) med mellomliggende mineralull vil mineralullen kunne bli fuktig og miste sin isolasjonsevne og vann/fukt kan trenge inn i tilfarergulv der dette er benyttet.

Der det er benyttet skallmur med bindingsverk innenfor denne kan avviket medføre skader på bindingsverk og på gulv med tilfarerkonstruksjon.

Løsningen med kompakt mur på toppen av hulroms veggene og øvrige kompakte vegger samt uisolert limtre på toppen av veggene medfører kuldebroer som gir økte kostnader for oppvarming og øker risikoen for skader som følger av kondensvann.

Det bør gjøres tiltak for drenering av ytterveggene og ytterligere undersøkelser ved hulltaking mot murte vegger og i tilfarerkonstruksjon anbefales.

Kostnad ytterligere undersøkelser er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen drenering i bunn på skallmur konstruksjon



Hulromsmur mot stue og kompakt mur mot spisestue.



Råteskade

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført med sperrer opplagt limtrebjelke i mønet og på yttervegger. I følge tegninger er konstruksjonen oppbygd med følgende beskrevet fra underside.

ca 73x148mm sperrer, panel (synlig himling), 48x148mm sperre, 150 mm isolasjon, forhudnings papp som vindsperre, lekter for 50mm lufting, su takplater med 12mm klemlekter og 36mm lekter for takstein tekkingen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindsperre har løsnet på på vegg på kaldloft over bod ved kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er lite isolert sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindsperre bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Vinduer er fra byggeåret og har 2 lags isolerglass i malte trekarmer, 3 lags glass i stuer/bibliotek.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er montert direkte ned på sålebank av skifer, anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte/dryppkant fra underkant av vindu ned til sålebank, avviket øker risiko for råteskader på karmen og økt behov for vedlikehold.

Det er minst 12 glassruter som er punktert, ingen ruter har sprukne glass.

Det er merket etter kondensvann på enkelte vinduer, innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage skader på vinduskarmer og glassrammer. Pakninger er enkelte steder slitte og for korte, medfører trekk.

Vinduene har generelt normal slitasje og har noe behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Ved utskifting av vinduer, påse at det blir laget en spalte ned mot sålebank.

Utvendig overflatebehandling og utbedring av pakninger på enkelte vinduer er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Merker etter kondensvann



Skade på karm og kort pakning



Vindu helt ned på sålebank, slitt utside.

Dører

Ytterdører har beiseide overflater, hovedinngang er 2 fløyet med vinduer på hver side som har blyglass.
Balkongdører har beiseide overflater og 2 lags isolerglass, dør på master bedroom er 2 fløyet.
Balkong skyvedører har beiseide trekarmer og 3 lags isolerglass.
Ytterdør fra vaskerom og dør til garasje har beiseide overflater og trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Dør på vaskerom og hovedinngang har noe luftlekkasje. Det mangler beslag under dør til vaskerom og det er ikke tettet/isolert under døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene må justeres, eventuelt bytte pakninger.

Dører med glass har oppnådd en alder der en må forvente glass punktering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til vaskerom

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført en stor altan/terrasse på sør-sørvest side av boligen, oppført med impregnerte materialer som er beiset.
Rekkverk har beiseide overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er under 90 cm som var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter, det er kun krav om rekkverk der fallhøyde er mer enn 0,5 meter. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav, løsningen var tillatt da boligen ble oppført.

Trevirket har noe sprekker og slitasje, noe behov for utskifting må påregnes.

Rekkverk og gulv hadde noe skjevheter på befaringsdagen, dette er opprettet etter befaringen ifølge opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er behov for noe utbedringer/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i trevirket



Sprekker i trevirket



Overflate slitt

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er utført med impregnerte materialer.

Arealer i svalgang mellom hovedinngang og garasjeport har fliser som overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp og rekkverk er noe overflate slitt, det er ikke krav om rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er parkett fra byggeåret på gulv i stue og spisestue, parketten er montert på tilfarer konstruksjon, ny parkett på master bedroom på betong underlag. I hall og bibliotek er det fliser, belegg på øvrige rom unntatt bod og badstue der det er betong overflate. På vegger er det synlige murvegger i stue, spisestue, bibliotek og hall, på øvrige rom er det tapet og malt tapet med unntak av bod der det er ubehandlede sponplater og badstue der det er panel. I himlinger er det panel med synlig takkonstruksjon i alle rom der det er mønt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en flis som er sprukket i bibliotek.

Det er diverse fuktmerker på parkett etter vannsøl i forbindelse med blomsterpottes.

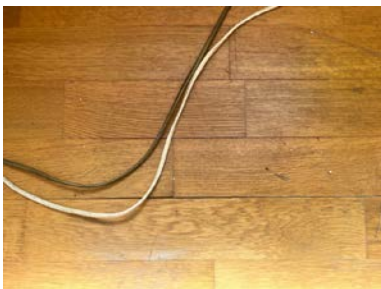
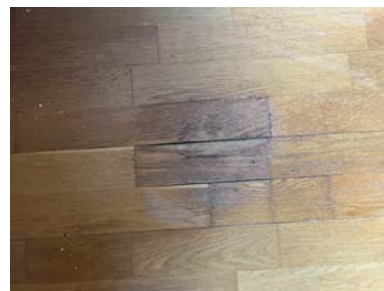
For øvrig vurderes det å være normale bruksmerker på overflater

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe behov for oppussing og utbedringer av skadet flis og fuktmerker på parkett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i boligen består av et grovstøpt dekke med tilfarer konstruksjon i stue og spisestue. Konstruksjonen er isolert med 15 cm i følge tegninger. Øvrig del av boligen har støpt gulv som er isolert med Lecakuler i sekker i følge tegninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Planavvik ble kontrollert i bibliotek, totalt avvik målt i hele rommet utgjør 13mm.

Planavvik i stue utgjør 9mm målt i hele rommet.

Planavvik på master bedroom utgjør 25mm målt i hele rommet.

Planavvik i omkleddingsrom utgjør 20mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

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

Kontroll utført med sporfilm i 1997 viste et årsmiddel nivå på 234Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Det er flere måter å løse dette på, mekanisk avtrekk kan være en løsning, balansert ventilasjon en løsning.

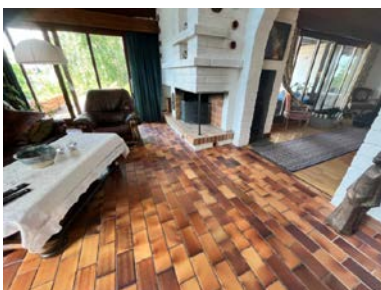
Kostnad avhenger av hvilket tiltak som velges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, det er montert ny vedovn i stue i 2024 og det er en åpen peis i biblioteket og ute på terrassen.

Pipen har sokkelbeslag på tak og beslag på toppen av pipen.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører har beisede heltre dørblad og trekarmen.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garasjen er integrert under samme tak som boligen, men har utvendig adkomst.

Det er støpt stålglattet gulv, vegger og himling er kledd med ubehandlede plater.

Det er innlagt strøm og lys og garasjeporter har fjern betjente åpnere.

Porter og ytterdør har beisede overflater, vindu har malte trekarmen og 2 lags glass.

Porter, dør og vindu har normal slitasje for alder. Ukjent alder på portåpnere.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er vinyltapet på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Dør til gang er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

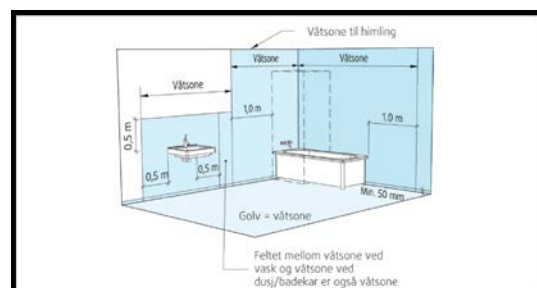
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende dør i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtzone



Omfang våtzone

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør til gangen utgjør 25mm.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og belegg på gulv og vinyltapet på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring i vegg, medfører at vann kan komme inn i vegggen.
Det er en skade på gulvbelegget ved ytterdøren, medfører at vann kan komme inn under belegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må tettes rundt rørgjennomføring i vegg og skadet belegg må utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rørgjennomføring



Skade på belegg

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utstyret er fra byggeåret, blandebatterier har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er et bad.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er noe fuktutslag på gulv. Ved utbedring/bytte av belegg i rommet bør det undersøkes om det er fukt i betonggulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ved skadet belegg



Ved vaskemaskin

ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er fukt i nedkant på veggen i dusjsone, årsak er utett løsning i overgang vegg /gulvbelegg.

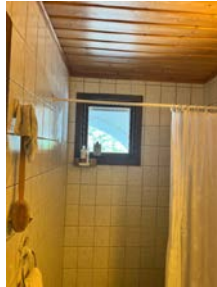
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rommet bør renoveres på relativt kort sikt, montering av dusjkabinett anbefales som tiltak frem til rommet renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone



ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulvet på underlag med varmekabler, belegget har oppbrett på vegg. Fall til sluket utgjør 11mm målt fra gulv i hjørne under vindu.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og vinylbelegg som tettesjikt på gulv og ukjent tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet har oppnådd forventet levetid.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Fukt under belegg tilsier at det bør gjøres tiltak med renovering av rommet på relativt kort sikt.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet bør renoveres på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fukt under belegg



Lav oppbrett rundt rør.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett og servant på veggbraketter.
Noe av utstyret ser ut for å være byttet.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling som er tilkoblet kanal med avkast over tak. Tilluft under døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, tilliggende rom i våtsone er vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på gulv og vegger i våtsone.

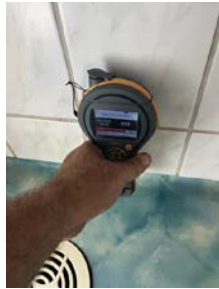
Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Noe fuktutslag på gulv i dusjonen. Ved renovering av rommet bør det undersøkes om det er fukt i betonggulvet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



På vegg under blandebatteri



På gulv ved døren til gang



På gulv ved sluk



På gulv ved sluk

ETASJE > MASTER BAD

Generell

Badet er originalt slik det ble oppført, gjeldende forskrift 1969.

ETASJE > MASTER BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Store sprekker i overgang gulv/vegg medfører ofte at membranen også sprekker og blir utett.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

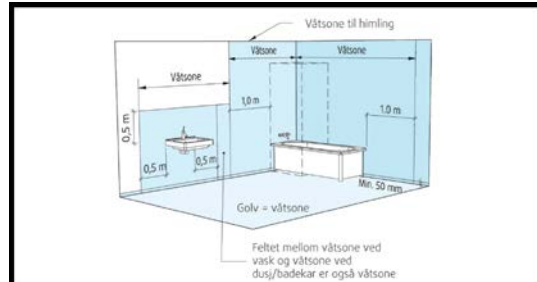
Basert på størrelse på sprekk vurderes det at også membranen kan ha sprukket og at tetteskiktet i rommet dermed ikke er intakt. Rommet må renoveres. Kostnad for nye fliser på vegg medtatt her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Omfang våtsone



Sprekker i elastisk fuge

ETASJE > MASTER BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er ikke synlig membran i forbindelse med sluket. Fall er ikke tilfredsstillende, deler av gulvet har mot fall til sluket.

Vurdering av avvik:

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

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket. Det er sprukne fliser og sprekker i elastisk fuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må legges nye fliser når fall er utbedret

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > MASTER BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk i rommet, det er ikke synlig tetteskikt/membran i forbindelse med sluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å fastslå om det er membran/tetteskikt i rommet, om dette er etablert er den mest trolig skadet da det har vært setninger i gulvet langs ytterveggen og membran er derfor trolig ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må renoveres med nytt tetteskikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > MASTER BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg, gulvmontert toalett, badekar og servant på veggbraketter.

ETASJE > MASTER BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling med avkast over tak.

ETASJE > MASTER BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise fukt eller tegn til skader. Målt 7,8 vektprosent med pigger i svill som defineres som tørt.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har beiseide heltrefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert induksjon koketopp, stekeovn, microovn og oppvaskmaskin. Enkelte hvitevarer er byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling i benkeskap og slitasje på vegger over benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktsvelling/bruksmerker i benkeskap.



Bruks slitasje på vegg over benkeplate



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.



Avkast

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har belegget på gulvet og panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke mulig å se om rommet er bygd som rom i rommet med lufting rundt vegg og himlingen.

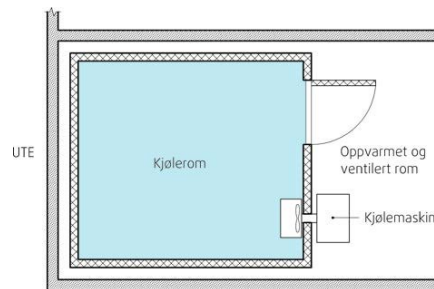
Panel på vegger er stedvis noe misfarget, det kan ha sammenheng med feil oppbygging.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må undersøkes ytterligere om rommet er korrekt oppbygget, det kan være nødvendig å demontere enkelte bygningsdeler for å avklare dette. Kostnad for utvidet kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Anbefalt løsning, samme med gulv og himling

ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat med ukjent alder, fungerer.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er ikke helt ferdig bygd, det er montert poanel på vegger og himling og det er montert ovn, men det er kun betong overflate på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke bygd som rom i rommet som er den anbefalte løsningen.

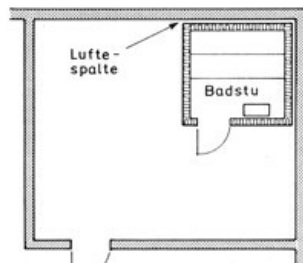
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

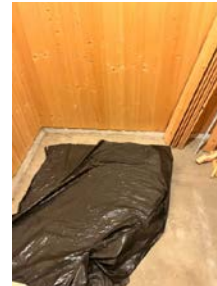
Rommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Anbefalt løsning, gjelder også himlingen



ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstue ovn er montert, ikke testet, aldri brukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Vurdering av avvik:

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

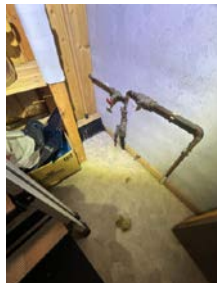
Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

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

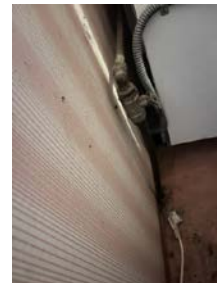
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hoved stoppekran innvendig



Stoppekran på vaskerom

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Det er ikke mulig å se om luftingen er isolert over taket, manglende isolasjon kan medføre kondensvann.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Kloakk lufting



Stakepunkt

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i himlinger på soverom. Mekanisk avtrekk på kjøkken og ett bad.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun montert ventiler på soverom, ikke øvrige oppholdsrom, manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima. Ventilasjonskanaler fra soverom (3 stk) er ikke ført over tak, disse er avsluttet på kaldloftet, dette kan medføre at det oppstår kondens på kaldloftet. Det er ikke montert ventil i garasje, medfører dårlig utlufting av fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonskanaler fra soverom må føres over tak og det må monteres ventilering i garasje.

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventilasjonskanaler på kaldloft

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Det er montert servanter i omkleddingsrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygd som våtrom, gulvbelegg er ikke tett og har ikke oppbrett på vegg og det er ikke montert sluk i gulvet, en vannlekkasje fra servanter vil medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det monteres vannstoppesystem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) etkrav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 63A hovedsikring og 24 underkurser hvorav 2 stk 25A, 21 stk 16A og 1 stk 10A kurs.

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.
1982 Anlegget er i hovedsak fra byggeåret.
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble kontrollert av DLE den 20.8.2019 det ble ikke funnet feil på anlegget da.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert røykvarslere i korridor ved soverommene og på kjøkken, slukkeapparat fra 2024.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering rundt boligen, kun rør for takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløp for takvann er ført inn under gulv på boligen, normal utførelse, men det er risiko forbundet med dette om det skjer noe med rørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Røranlegget bør spyles jevnlig for å sikre funksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmuren er oppført i betong som er forskalet og tilpasset fjellgrunnen.

TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sørvest, sørøst og nordvest. Tomten inntil boligen er planert flat på alle sider i varierende grad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fallforholdene på nordøst side av boligen, i innkjørsel er ikke optimale, her er det muligheter for vannansamling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lede vannet bort fra arealet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre tomteforhold

Det er opplyst at det ved mye regn blir noe vannansamling i innkjørselen, men det renner vekk før det kommer inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannansamling midt i innkjørsel ved mye regn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages fall på innkjørsel slik at det ikke blir stående vann der.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

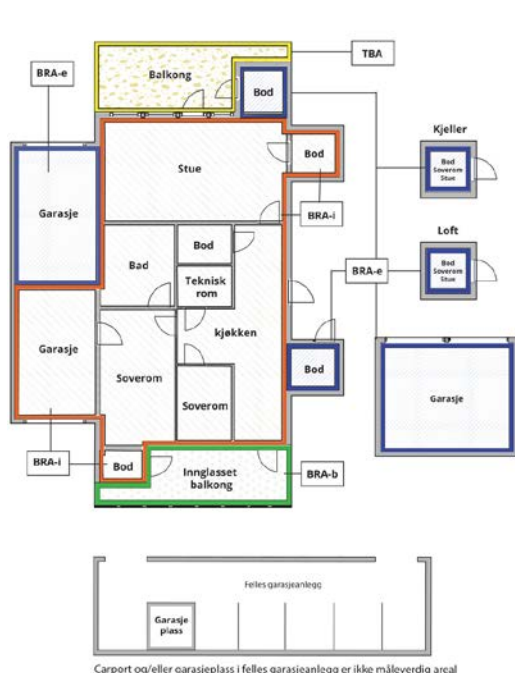
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	231	41		272	86
SUM	231	41			86
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall, Kjøkken, Bod, Kjølerom, Spisestue, Stue, Bibliotek, Gang, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Badstue, Bod 2, Soverom 3, Omklingsrom, Soverom 4, Master bad	Garasje	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer godt med faktiske forhold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt nytt gulv på master bedroom i 2025.

Montert ny vedovn i 2024

☒ 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	223	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Elin Arnesen	Kunde
	Kaare Arnesen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1096		0	2474.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glimmerveien 39

Hjemmelshaver

Eriksen Irma Moen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Stenrød ca.2,5 km fra Halden sentrum i et barnevennlig, stille og rolig boligområde. Gangavstand til Strupe ungdomsskole og Hjortsberg barneskole, idrettsanlegg, barnehager, lekeplasser og til flere dagligvareforretninger og bensinstasjoner. Området har gode bussforbindelser og det er kort vei til bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023 og bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-036 gjeldende fra 18.11.1968

Om tomten

Tomten er stor og består i hovedsak av naturtomt med fjell og tynn vegetasjon, noe plenarealer inntil boligen og noe beplantning rundt om på tomten. Innkjørsel er opparbeidet med steinbelegg.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 834 100	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 246 427	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	12075375			
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025	Det er ikke gitt opplysninger i egenerklæringen.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	03.12.1982		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	04.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	08.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	18.11.1968		Gjennomgått	5	Nei
Eiendoms kart	04.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.08.1981		Gjennomgått	2	Nei
Brannforebyggende enhet	04.07.2025	Siste tilsyn utført 20.12.2024 Siste feiing utført 5.5.2023 Ingen anmerkninger på anlegget da.	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	04.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon radonmåling	14.05.1997		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD3882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250122	
Selger 1 navn	
Elin Margrethe Arnesen	
Gateadresse	
Glimmerveien 39	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Irma Moen Eriksen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Elin Margrethe Arnesen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1101250122

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ingen av arvingene har bodd i 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Margrethe Arnesen	6e6600df308fbfb8db1fb cf21ff877a6945074f4	12.08.2025 08:04:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250122

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

Nabolagsprofil

Glimmerveien 39 - Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Stenrød
Linje 32 5 min 🚶
0.4 km

🚆 Halden stasjon
Linje RE20 10 min 🚗
4.5 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 15 min 🚶
389 elever, 18 klasser 1.3 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 🚗
396 elever, 16 klasser 2.5 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min 🚗
338 elever, 15 klasser 3.5 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min 🚗
1200 elever, 61 klasser 3.7 km

Halden vgs - avd. Risum 12 min 🚗
400 elever 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hjortsberghallen 15 min 🚶

🚗 Elisenberg Elektro 20 min 🚶

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

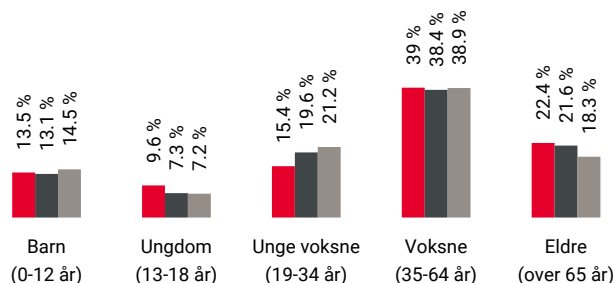
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lysløypa barnehage (1-5 år) 10 min 🚶
12 barn 0.8 km

Stenrød barnehage (0-5 år) 12 min 🚶
67 barn 0.9 km

Skogkanten Dyr & naturbarnehage (0-5 år) 17 min 🚶
49 barn 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs 16 min 🚶

Coop Extra Næringsrød 18 min 🚶
Post i butikk, PostNord 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

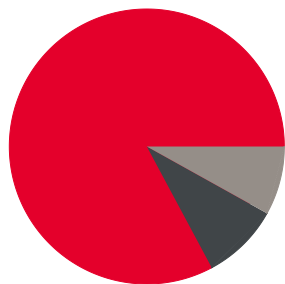
Frydenlundveien velforening - ballbane 12 min
Ballspill 1 km

Hjortsberg skole 15 min
Aktivitetshall, ballspill 1.3 km

Spenst Halden avd. Brødløs 20 min

SKY Fitness Halden 8 min

Boligmasse



■ 82% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 8% annet

«Perfekt for etablerte familier.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

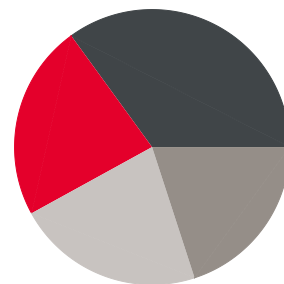
9 min



Apotek 1 Brødløs Halden

23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



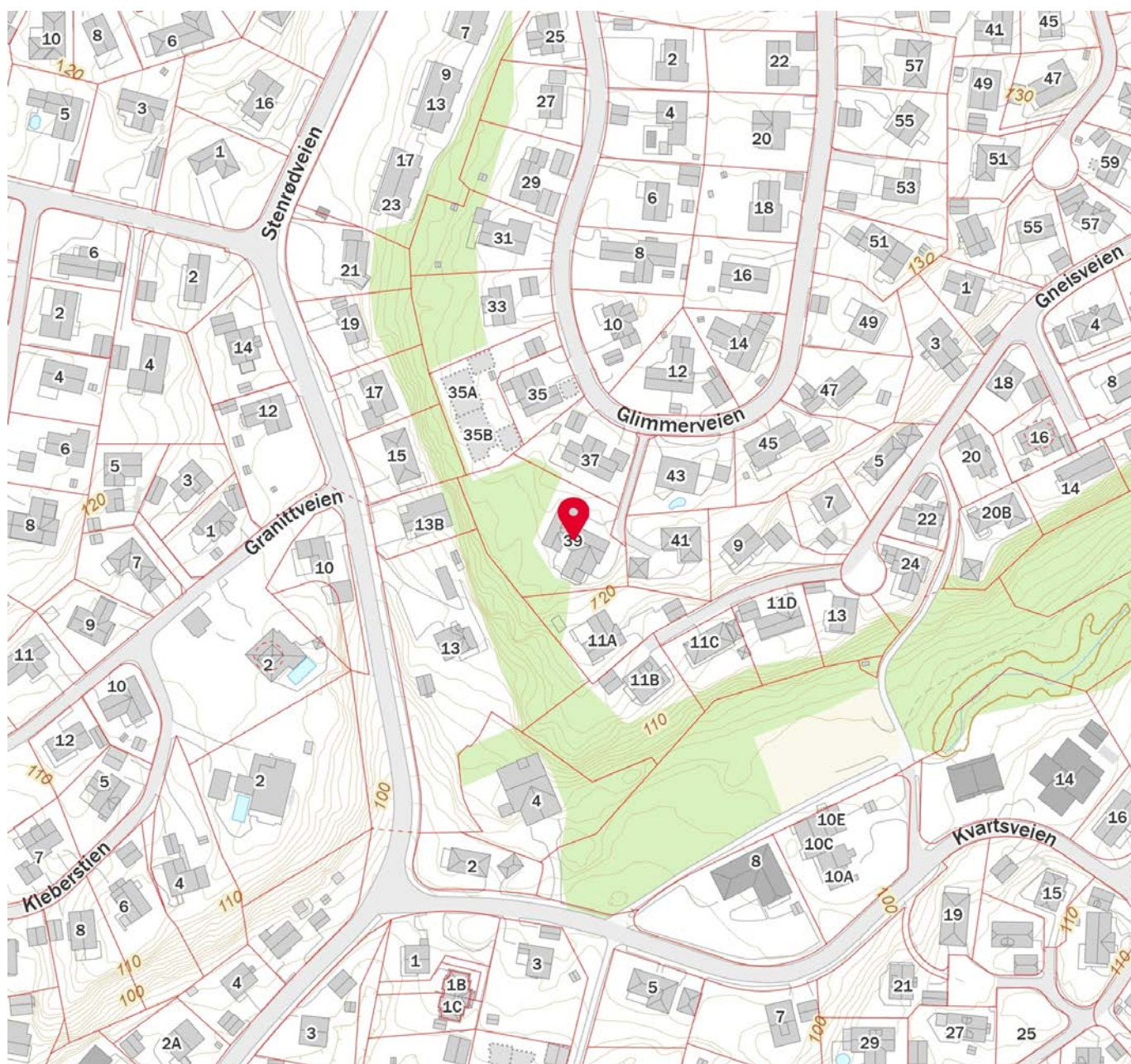
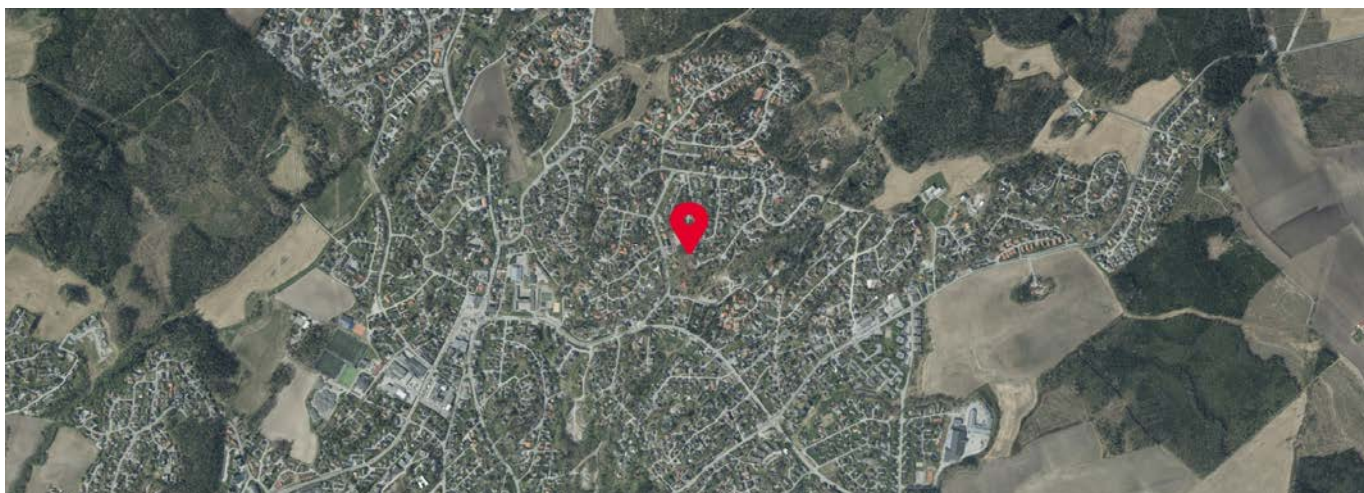
0%

45%

■ Stenrød/Bratner
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 8. juli 2025 13:56
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250122 (gjelder saksnummer 5475637)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn. Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon. På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Her er tilbakemelding vedrørende Glimmerveien 39 - gnr. 98, bnr. 1096 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune, tilhørende avdøde Irma Eriksen.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 20.08.2019.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

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

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNFF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1096	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glimmerveien 39, 1784 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	21 457,52 kr
Eiendomsskatt	8 708,00 kr
Feiing	978,66 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	14 820,00 kr
Sum	50 349,42 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	2834100 prom	3.00	1/1	0 %	8 502,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	2 stk	570.00	1/1	0 %	1 140,00 kr
Vanngebyr	15%	400 m3	26.84	1/1	0 %	10 736,40 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	400 m3	43.72	1/1	0 %	17 489,20 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	47 404,82 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1096	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237865362

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145051797

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Glimmerveien 39, 1784 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 602
1/etg. stue	Åpen peis	Ukjent	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.12.2024	Tilsyn	05.05.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237865362

FORBEHOLD VED UTEVERING 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: 04.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1096	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glimmerveien 39, 1784 HALDEN								

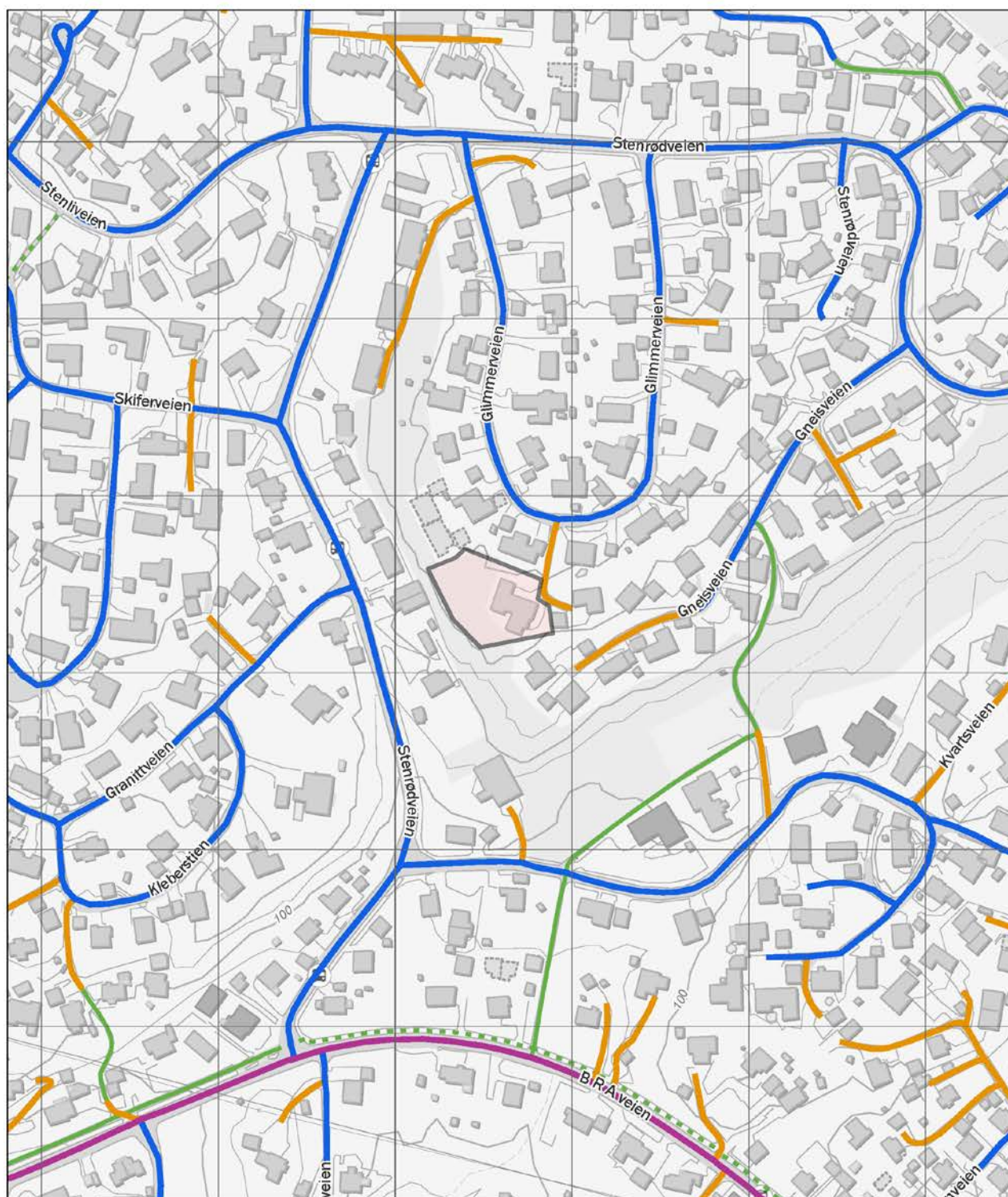
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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.



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 04.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1096	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Glimmerveien 39, 1784 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	2 474 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-036
Navn	Deler av Stenrød, og Hjortsberg

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.11.1968		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/11/G-036.pdf		
Delarealer	Delareal	2 453 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	4 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
Id	G-132		
Navn	Stenrød øst		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.09.1977		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/20/G-132.pdf		
Delarealer	Delareal	16 m ²	
	Formål	Boliger	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for idrett og sport
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abo Påskrift bredde

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

PLAN FOR DELER AV STENRØD OG HJORTSBERG, HALDEN KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 2.

- A. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med eneboliger eller vertikaltdelte 2-mannsboliger. Gesimshøyden skal ikke være over 7 m.
- B. Bygningenes plassering, høyde, møneretning, takvinkel og utvendig farge skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av bygningsrådet.
- C. Bygningsrådet skal påse at bygningene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 3.

- A. For hver tomt skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst én bil.
Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for plassering av garasje eller car-port selv om anmelderen ikke har aktuelle planer om oppføring av slike bygninger.
- B. Avkjørsel til tomt skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker og skal på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerders høyde må ikke være over 1 m.

§ 5.

Ved byggeanmeldelsen skal innsendes kotert situasjonsplan som viser hvordan tomten tenkes planert. Planering og oppfylning av tomtens terreng eller bygging av mur mot veg eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som er godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Forretnings-, verksteds- eller annen servicevirksomhet kan tillates i reguleringsområdet når virksomheten etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

§ 7.

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune.

§ 8.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 1096	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	202 Stenrød - Tosterød
Veiadresse:	Glimmerveien 39, gatenr 2700	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1784 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	GLIMMERVN.39	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.11.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 474,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/98/1096	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 25.07.2023 Matrikkelført: 25.07.2023		Berørt Berørt Berørt Berørt	3101/98/848 3101/98/903 3101/98/1096 3101/501/245	0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 11.07.2023 Matrikkelført: 11.07.2023		Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3101/98/16 3101/98/949 3101/98/1092 3101/98/1093 3101/98/1096	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/98/1096	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 27.04.2015 Matrikkelført: 05.06.2015		Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	3101/98/16 0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/98/902 3101/98/1096 3101/98/1710	-852,5 0,0 0,0 0,0 852,6
Kart- og delingsforretning	Forretning: 13.11.1979 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/98/796 3101/98/1096	-2 476,0 2 476,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Glimmerveien 39	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:	145051797			Antall etasjer:		1

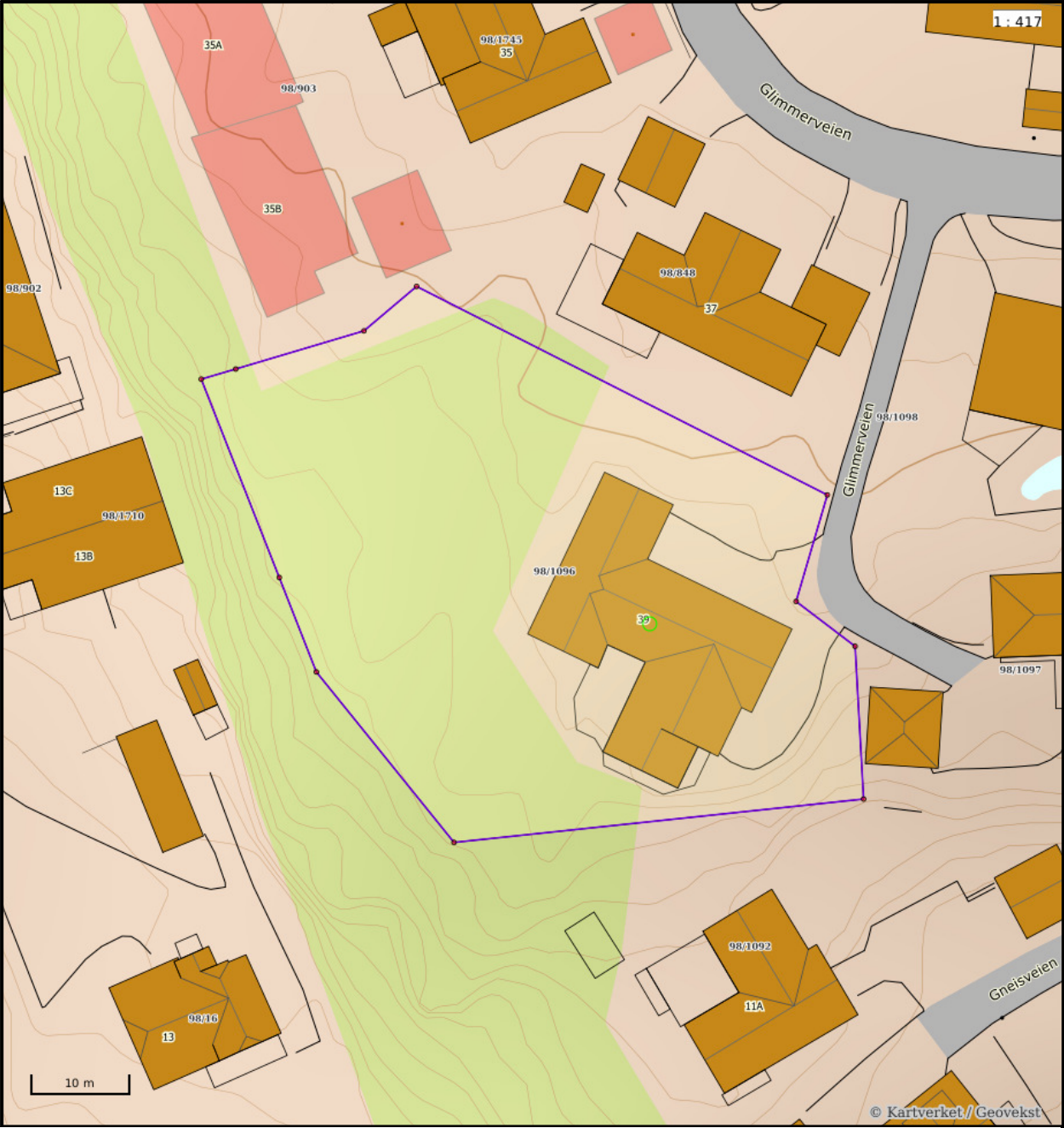
Etasjeopplysninger:

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 |

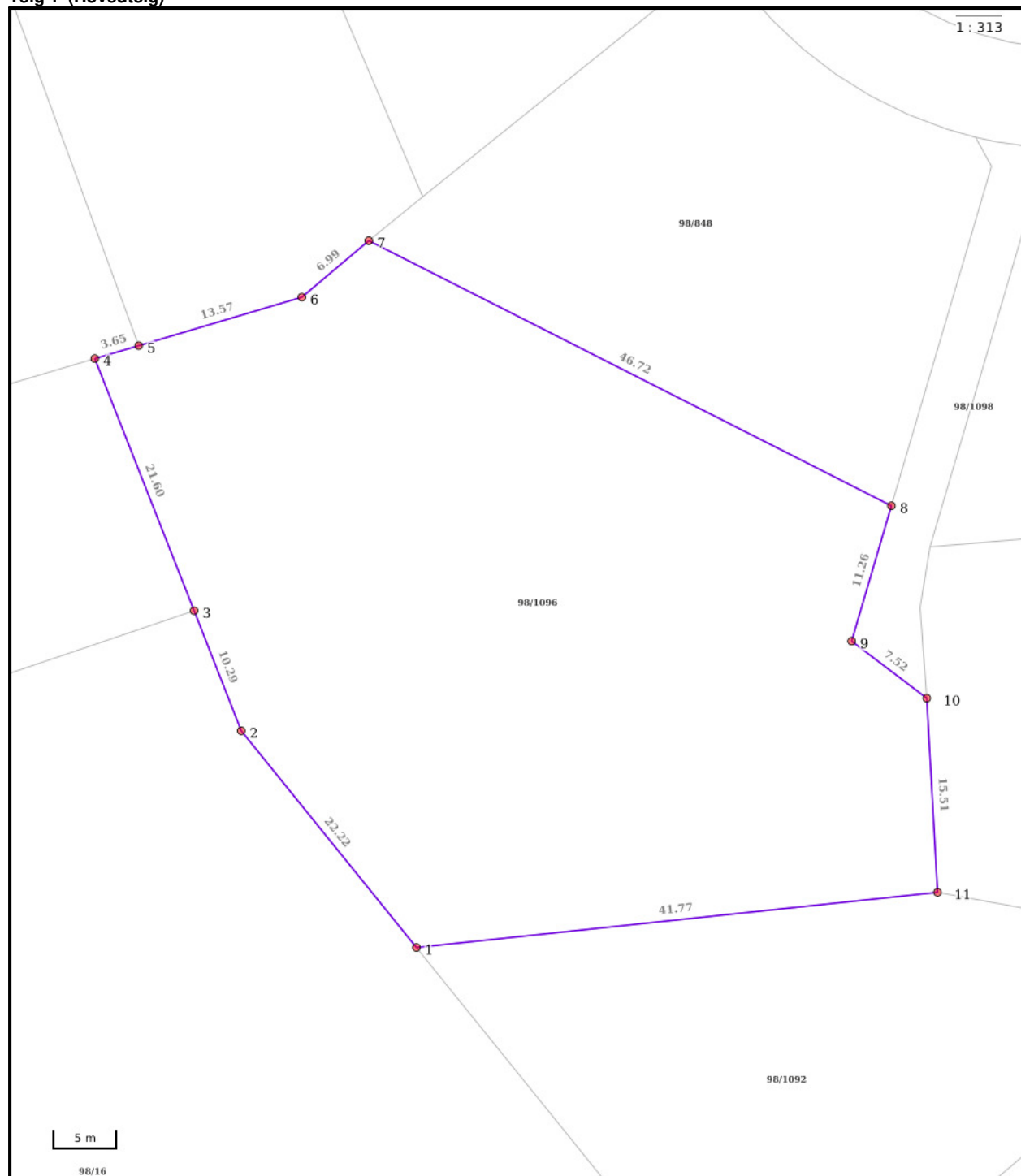
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 2 474,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 314,14	636 848,22	22,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Kors
2	6 558 330,10	636 832,76	10,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Kors
3	6 558 339,30	636 828,15	21,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 558 358,61	636 818,46	3,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Kors
5	6 558 359,95	636 821,85	13,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 558 364,97	636 834,46	6,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 558 369,94	636 839,37	46,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 558 352,63	636 882,77	11,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 558 341,59	636 880,58	7,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 558 337,60	636 886,96	15,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør
11	6 558 322,25	636 889,20	41,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Rør

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

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/98/1096/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

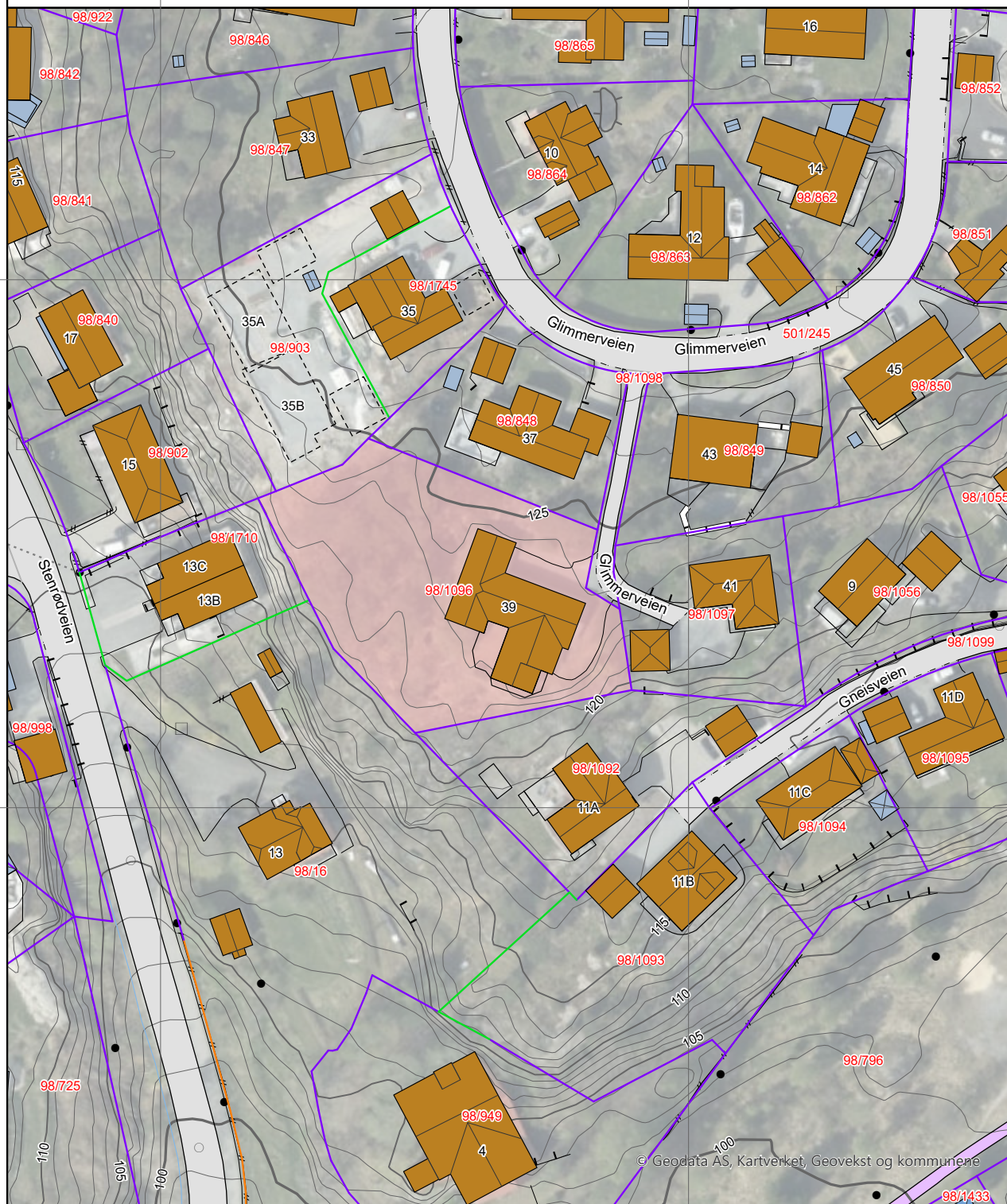
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 4.7.2025



0 25 50 m

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

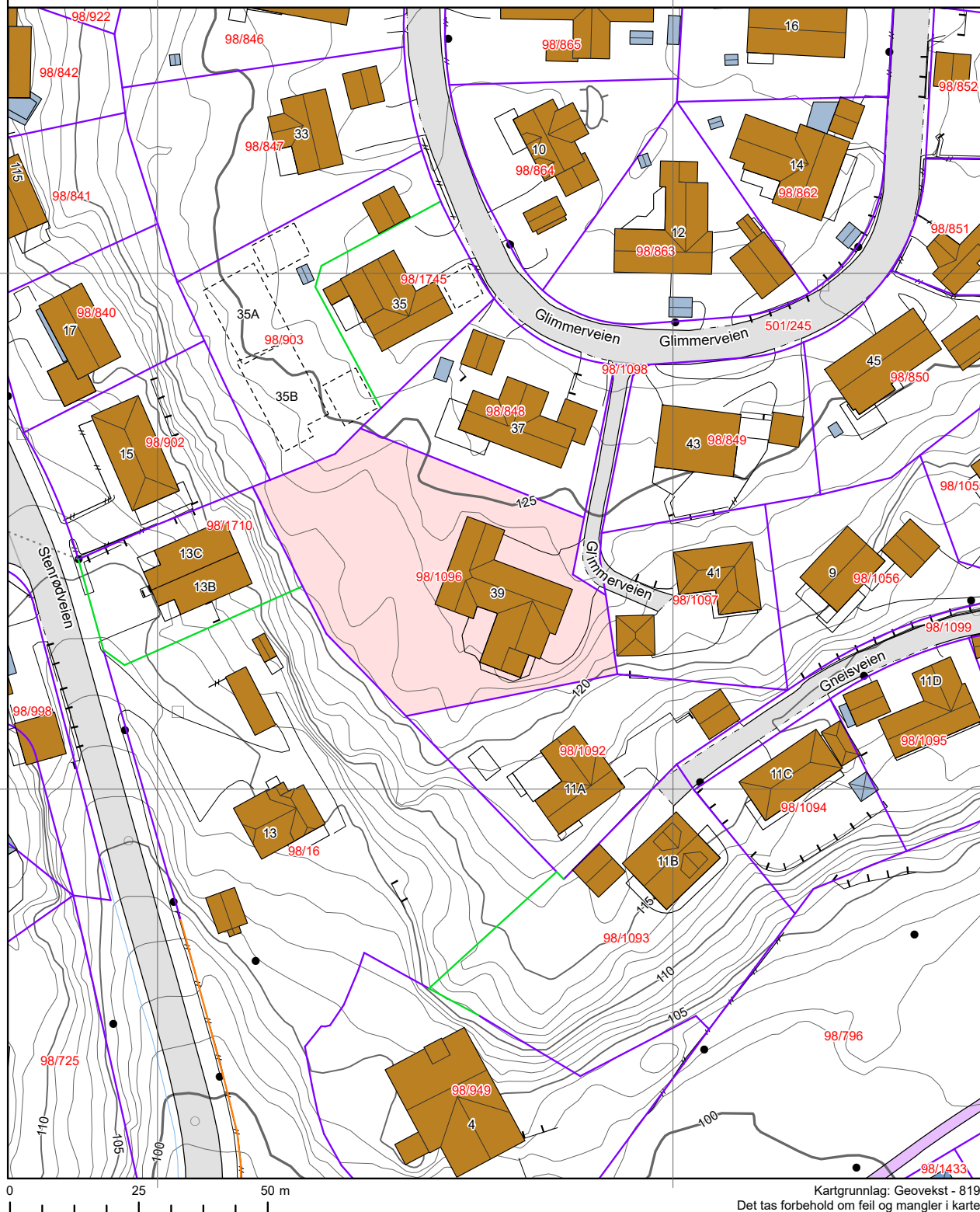
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/1096/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 4.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1096, Glimmerveien 39, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurensset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	0.56 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.78 km
Kvikkleire	23.06.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	102.5 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	1.9 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.15 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

23.06.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

DAGBOKFØRT
4.12.79 5355
04.05.79 05355
SØRRENNKINNVEREN I
HALDEN

ERKLÆRING

Gnr. 98, bnr. 1096 1097 1092 1093
1094 Eiendommen Glimmervn. 39 og 41, Gneisvn. 11a, 11b,
1095 11c og 11d, har rett til å ha liggende felles privat
vannledning og felles privat kloakkledning over
eiendommen gnr. 98, bnr. 796. Retten omfatter også
vedlikehold av ledningene. Etter utførte vedlike-
holdsarbeider plikter rettighetshaverne så langt som
mulig å bringe eiendommen tilbake til opprinnelig
stand, ved f.eks. opprydding, istandsetting av gjerder,
plener, beplantning m.v. Det er ikke tillatt å føre
opp bygning eller varige anlegg nærmere ledningene
enn 2 meter, regnet fra nærmeste ledning.

Halden, 28. 11. 1979

Knut Pettersen
Knut Pettersen
ordfører

Kfrs.

Dagbok nr. 5695 1979 13/12
Halden Sørenskriverembete

SKJØTE

Halden kommune skjøter og overdrar herved til:

..... Jan Martin Eriksen Personnr.: 050728 [redacted]
 boligtomt, adr.: Glimmerveien 39
 gnr.: 98 bnr.: 1096 i Halden, på boligfeltet Stenrød Øst,
 samt ideell 1/2 del av gnr.: 98 bnr.: 1098 (felles privat vei-
 grunn). Kjøpesummen kr.: 24.093,-
 kroner: ... tjuefiretusenognittitre kroner 0/100-
 er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår.:

1. Tomten skal benyttes til oppføring av bolighus.
2. Bebyggelse av tomten må være igangsatt innen 1 - ett - år og fullført innen 2 - to - år regnet fra skjøtets utstedelsesdato.
 Hvis ovennevnte betingelse ikke blir oppfylt, kan tomten kreves tilbakeskjøttet kommunen for samme pris som fastsatt i dette skjøte.
 Omkostningene vedrørende tilbakeskjøtingen skal dekkes av kjøper.
3. Andel av Halden kommunes omkostninger for opparbeidelse av vei, vann og kloakk til boligfeltet Stenrød Øst, refunderes med kr.: 168.574,- kroner: -ett hundre og seksti åttetusen fem-... hundre og syttifire 0/100-
4. Særlige vilkår: Denne eiendom
 Skal ha felles adkomst med Glimmerveien 41, gnr. 98 bnr. 1097, som vist på reguleringsplanen for Stenrød. Brukerne hefter solidarisk for vedlikeholdsomkostningene.

Eiendommen har felles vannledning og felles kloakkledninger med eiendommene Glimmervn. 41, Gneisvn. 11a, 11b, 11c og 11 d fra samleikum inne på eiendommen Glimmervn. 41, over eiendommene Gneisvn. 11a, 11c og gnr. 98, bnr. 796, frem til anbringningspunkt på kommunale ledninger. Vann- og kloakkledningene skal eies av brukerne i fellesskap, som også hefter solidarisk for vedlikeholdsomkostningene så langt bruken er felles. Ved utføring av vedlikeholdsarbeider på ledningene, skal terrenget så langt som mulig bringes tilbake til tidligere stand, ved f.eks. opprydding, istandsetting av gjerder, plener, beplantning m.v.

Egnerklaring

4/79

5. Tomten må ikke deles uten kommunens samtykke.
6. Omkostningene vedrørende overdragelsen, til oppmåling, stempel og tinglysingsgebyrer, dekkes av kjøper.

Halden den 29. 11 1979.

.....
Jan Zachsen
Kjøper

Halden Kommune
Trine Pedersen
.....
Selger

kp 907



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Glimmerveien 39
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre