

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 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Selger: Andreas Tjernes Magnor
Hanna Aasen Magnor

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 117/145 kvm
Tomtstr.: 875.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1052
Oppdragsnr.: 1101250166

Stenrød! Utsikt - Garasje - Alt på en flate. Flytt rett inn!

Velkommen til en virkelig lekker oppusset enebolig på populære Stenrød. Boligen har helt unikt interiør med meget tiltalende utforming og standard. Flislagt dusj og wc. Lekker kjøkkeninnredning med helintegreerte kvalitetshvitevarer. Peis og varmpumpe.

Inneholder alt på en flate med entre, gang, wc, bad, 2 soverom (soverom nr. 3 er i dag i bruk som en ekstra stue. Leveres av selger om ønskelig tilbake som soverom for kjøper), walk in garderobe, stue og spisestue, loungeområde (opprinnelig soverom nr.3), kjøkken med åpen løsning. Vaskerom med praktisk arbeidsområde, matbod, samt lagringsrom. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse som strekker seg rundt huset. Romslig garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	86
Nabolagsprofil	92
Andre vedlegg	95
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 145 kvm

TBA: 78 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 kvm Vindfang, vaskerom, gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og 3 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

78 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

875.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er vakkert opparbeidet med gressplen, blomsterbed, prydbusker og krypvegetasjon. I tillegg er det strategisk plasserte områder med synlig fjell i hagen, som gir den en helt unik og spennende atmosfære. Betong i adkomstvei opp samt

trapper fra garasje og nedre gårdsplass.

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

Beliggenhet

Bo supert på populære Stenrød! Sydvestvendt på et høydedrag på Stenrød, i blindvei, med sol hele dagen og med vid utsikt mot syd. Her bor et steinkast fra marka med tur- og lysløypene i Høiåsmarka, Hjortsberg skole, barnehagen, idrettshall og treningssenter, nærbutikker samt bakerutsalg og mye mer. Tomten skråner slik at boligen er plassert flott inn og tilpasset i den øvre delen av terrenget.

Adkomst

Direkte fra Gneisveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført med lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden. Det er ukjent om det er etablert drenering, men det ser ut til å kun være rør for takvann, noe som er normalt når det bygges direkte på fjellgrunn. Det er synlig fuktsikring på utsiden av grunnmuren på enkelte steder.

Ytterveggene er oppført med isolert bindingsverk med en normal isolasjonstykkelse for oppføringstiden. Utsiden er kledd med stående, malt bordkledning, og det er liggende kledning på øvre del av gavlveggen.

Takkonstruksjonen er utført med sperrer opplagt på mønedragere og yttervegger, med en ukjent oppbygging for isolasjon og lufting. Taket er tekket med pappshingel, som ble montert på den opprinnelige pappshingelen.

Takrenner og nedløp er av plast, mens bordtaksbeslag er av plastbelagt stål fra byggeåret. Pipen har et heldekkende beslag over taket, og luftehattene er av stål. Gulvkonstruksjonen er utført med et isolert trebjelkelag. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet, hvor stubbeloftsplatene ser ut til å være eternittplater.

Vinduene er generelt fra byggeåret og har malte trekarmer med 3-lags glass, mens vinduer på bad og toalettrom er byttet ut med 2-lags glass i PVC-karmer. Ytterdøren har et malt, isolert dørbblad og malte trekarmer. Balkongdøren har 3-lags glass og malte overflater, og ble byttet i 2009.

Altanen/terrassen er utført med impregnerte materialer og er fundamentert på punktfundamenter. De utvendige trappene er oppført med impregnerte materialer, betong og galvanisert stål. Et rekkverk langs en skråning på tomten er også laget av impregnerte materialer.

Garasjen er oppført på en ringmur av leca med støpt gulv. Ytterveggene består av bindingsverk kledt med stående, malt bordkledning. Taket har selvbærende, plassbygde takstoler teknet med pappshingel, og takrenner og nedløp er av stål. Garasjen har en isolert stålport med fjernbetjent åpner, en malt, isolert ytterdør, og vinduer med enkle glass og malte trekarmer.

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

TG2

- Utvendig - Taktekking

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

Det er påvist andre avvik:

Det er noen løse lapper på pappshingelen, det medfører økt risiko for lekkasje.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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 påvist andre avvik:

Bordtaks beslagene har begynnende rust angrep og overflatebehandlingen er løsnet på deler av beslagene. Det er ikke montert snøfangere. I følge

byggdatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mønebjelke av limtre mot sørvest er kledt med finerplater, det kan være skader på denne siden den er innkledt.

Lufting bak kledningen er stengt av lusinger som er montert mellom påliggerne på kledningen.

Avviket medfører dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Pakninger på enkelte vinduer er løsnet, dette kan medføre trekk.

Vinduene fra byggeåret har oppnådd en alder der en må forvente glass punktering og behov for utskifting.

Omrømming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrømmingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 90 cm høyt, dette var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

- Utvendig - Utvendige trapper

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

Rekkverk på trapp til hovedinngang har åpninger som er større enn 10 cm.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er lavt, medfører risiko for fallskader.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er mindre enn 30 cm fra sotluke til brennbar materiale og det mangler ubrennbar plate på gulv foran ovn, medfører økt risiko for brann.

Dette blir utbedret før salg.

Pipe er innkledd på alle sider, krav ved denne type pipe er at minst 2 sider skal være synlig for inspeksjon. Selger skal før salg montere inspeksjonsluker slik at 2 sider av pipen kan inspiseres, dette er godkjent som tilfredsstillende løsning av tilsynsmyndighet. Ref Ole Willy Røstall ved Halden brannvesen.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: · Overflaten har fuktskade

Det er noe fuktsvelling på veggplatene ved skyllekaret.

Platene er lite egnet for bruk i våtsone.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist andre avvik:

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

Hjørner på oppkant ved dører er ikke sveiset sammen, det er usikkert om disse vanntette.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

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.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

tilstrekkelig på det som er utenfor dusgulvet, men under dusgulvet er det ikke fall til sluket. Dette betyr at tetteskikt som ligger under de opprinnelige

flisene er lagt uten fall til sluket. Kravet er at det skal være fall på tetteskiktet.

Det er tre fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Rist som er montert i siden på dusgulvet vil hindre vannet å renne til sluket, det bør lages åpninger i bunn på risten.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjgulvet, vanskelig tilgang for renhold og inspeksjon, men det er mulig.

Sluket er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er i rommet.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Vegg under vindu er ikke kledd på grunn av plass for sprutplate.

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende lekkasje deteksjon for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Dagens krav er at det må installeres vannstoppesystem.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er påvist andre avvik:

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.

Deler av røranlegget i krypekjeller er uisolert, dette gjelder i hovedsak det nye anlegget som er utført med plastrør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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.

Lufting er ført over tak og stakepunkt er plassert i krypekjeller.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Det er ikke ventiler i stue. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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. Kostand for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Om det er etablert drenering har denne oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det samme gjelder rør for takvann. Utvendig fuktsikring er ikke avsluttet med topplist, dette medfører at det kan komme vann inn bak fuktsikringen.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: · Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er enkelte sprekker i murene, spesielt på den opp langs veien.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terreng på nordvest side har fall inn mot grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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. 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.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: · Det er avvik:

Det er en del sprekker i veien, disse vil bli større etter hvert, årsak til sprekker kan være

flere, lite eller feil armert og at masser under betongen vaskes vekk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: · Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Terrenget på nordvest side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det vil derfor være vanntilsig mot grunnmuren.

Det ble registrert litt vann på platen i deler av krypkjelleren. Dette ser ut for å komme inn ved rør for takvann som er ført inn gjennom grunnmuren. Det er ikke store mengder, men det må gjøres tiltak for å hindre dette. Avviket medfører høyere luftfuktighet som på sikt kan medføre skader på etasjeskillet.

Det er noen åpninger i stubbeloftet, deler av plate kledningen er fjernet og isolasjon ligger åpen. Dette medfører at isolasjonen ikke fungerer slik den skal da luften ikke blir stillestående i isolasjonen.

Stubbeloft platene kan inneholde asbest, dette må hensyntas om det skal jobbes noe med dette. Asbest kan være helseskadelig.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Feil oppbygging kan medføre skader på konstruksjonen, må undersøkes ytterligere.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble foretatt overflate søk i våtsone uten å påvise tegn til fukt.

- Våtrom - Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er fliser på vegger på tilliggende rom med vanninstallasjon. Hulltaking ikke mulig. Ingen tegn til fukt på underside av gulvet der sluk i gulvet er plassert.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Tilbakeslag av såpevann fra sluk vaskerom etter at det var litt mye såpe.

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

Ja

Firmanavn: VVS Installatøren AS, 2023; VVS Installatøren, 2022; Riis Elektro, 2023;

Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Montert og lagt rør til vask og toalett (2023, VVS Installatøren AS). Montert rør, vask og dusj (2022, VVS Installatøren). Lagt varmekabler, montert nye strømkabler og brytere, lamper og vifte (2023, Riis Elektro). Fliser, maling og montering av plater (2023, Ufaglært).

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Guneriussen Byggeoppdrag og Konsulenttenester, 2025; Riis Elektro, 2025;

Ufaglært, 2025; Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Renovert barnerom, bygget hems, gipset, sparklet, malt (2025, Guneriussen Byggeoppdrag og Konsulenttenester). Montert ny strøm i rommet, brytere, lamper, stikk og varmekabler (2025, Riis Elektro). Lagt gulv og skrudd opp veggplater (2025, Ufaglært). Montert sinkbeslag på takmøne (2023, Ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Guneriussen Byggeoppdrag og Konsulenttenester, 2025; Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Nye takrenner, vannbord, vindskier osv. garasje (2025, Guneriussen Byggeoppdrag og Konsulenttenester). Byttet ødelagt kledningsbord og malt (2020, Ufaglært).

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

Ja

Beskrivelse: Vanntilsig rundt inngangen til nedløp etter lange perioder med nedbør.

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

Ja

Firmanavn: Halden Rørleggerservice, 2015

Beskrivelse: Koblet opp oppvaskmaskin og vask på kjøkken (2015, Halden Rørleggerservice).

19. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Enøk Systemer AS, 2016

Beskrivelse: Flyttet varmpumpe fra en vegg til en annen (2016, Enøk Systemer AS).

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Byttet peisinnsats fra kombi parafin til vedovn (2015, Ufaglært).

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

Ja

Firmanavn: Lyn elektro, Riis Elektro, 2015

Beskrivelse: Koblet ny strøm og stikk, byttet sikringsskap og brytere (2015, Lyn elektro, Riis Elektro).

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

Ja

Beskrivelse: 2016, målt mindre enn 20bq med langtidsmålere i vinterhalvåret.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble gjort tilstandsrapport ifbm. salget av tidligere eier.

38. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Bygget terrasse og byttet terrassebord (2016, Ufaglært).

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

Ja

Beskrivelse: Eier snøfreser med 3 andre naboer som videreføres til ny eier av boligen.

Innhold

Inneholder alt på en flate med entre, gang, wc, bad, 2 soverom (soverom nr. 3 er i dag i bruk som en ekstra stue. Leveres av selger om ønskelig tilbake som soverom for kjøper), walk in garderobe, stue og spisestue, loungeområde (opprinnelig soverom nr.3), kjøkken med åpen løsning. Vaskerom med praktisk arbeidsområde, matbod, samt lagringsrom. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse som strekker seg rundt huset. Romslig garasje.

Standard

Huset er gjennomgående oppusset i senere år, med bl.a. enstavs eikelaminat på gulv, slette, malte vegger, åpen himling med LED-belysning. Elegant, slett kjøkkeninnredning fra HTH med eksklusive hvitevarer, med bla benkeventilator fra anerkjente Bora. Hev/senk skjult sprutplate, og benkeplate i granitt. Bad og wc med store, delikate fliser i mørk valør. I stuen er det installert en rentbrennende peisovn fra danske Scan. Smarthusssystem fra HDL. Det er integrerte høyttalere inne med 4 soner fra engelske Bowers & Wilkins, i tillegg utendørssone med høyttalere.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

UTE:

2023: Flisheller og bedkant i hage nordside

2023: Freset stubber, planering og utbedring av hage og rundt garasje

2019: Fylt på gårdsplass med 7 tonn singel og ny kantstein mot vei

2019: Montert lader for elbil

2017: Ny terrasse og platting

2017: Malt huset

2017: 2025 Bytte av kledningsbord, utstikk, vindskier, beslag på vannbord og annet løpende utendørs vedlikehold på hus og garasje.

2010: Montert nytt taktekke

INNE:

2024: Ny laminat i barnerom inkludert gulvvarme

2023: Overflate oppussing toalettrom inkludert montert nytt vindu og varmekabler i gulv

2022: Overflate oppusset bad inkl nytt vindu

2021: Byttet stekeovn

2016: Montert ny kjøkkeninnredning og overflate oppussing i alle rom unntatt boder.

2009: Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater/ malt trekarm, døren ble byttet i 2009.

2008: Det er montert luft/luft varmepumpe med innedel plassert over dør til vindfang.

Parkering

Parkering i garasje, til tillegg god plass til parkering på gårdsplass, inkludert betongvei opp til huset og oppe på plassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 5321118

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Måling utført i 2017, årsmiddelverdi 20 Bq/m³.

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert over dør til vindfang. 2008 modell.

Varmekabler i gulv i vindfang. Varmekabler på bad. Varmefolie på gulv på barnerom.

Peisovn montert i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

122 640 (Omkostninger totalt)

139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 25 967 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 4 569 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 722 732 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 890 929 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 1052 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ikke tinglyst noen heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 18/6-79.

Opplysninger om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

ENEBOLIG

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

- Tegninger på boligen stemmer ikke helt med faktiske forhold. Det er utført mindre endringer innvendig som ikke er søknaeller meldepliktig.
- Boligen er opprinnelig oppført med 3 soverom, det ene av disse benyttes nå som stue.

GARASJE

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

- Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, Vinduer og ytterdør er tegnet på samme vegg ikke slik det er oppført med vinduer ut mot gate og dør på motsatt side. Mindre endring som ikke er søknads pliktig.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger G132 Stenrød øst med formål bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15990,- oppgjørshonorar kr5500,- og markedspakke kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 835,-. Utleggene omfatter sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

06.05.2026















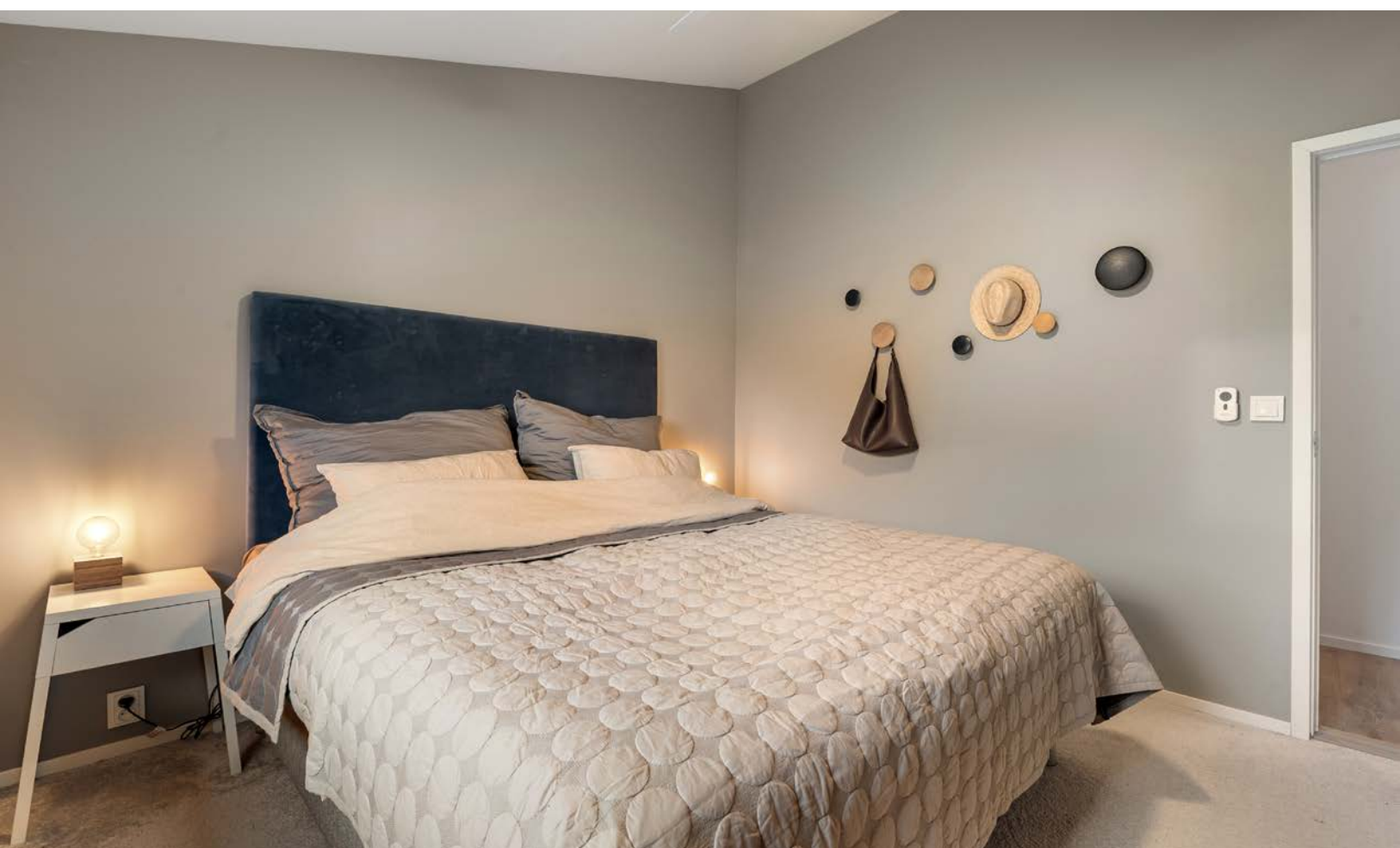




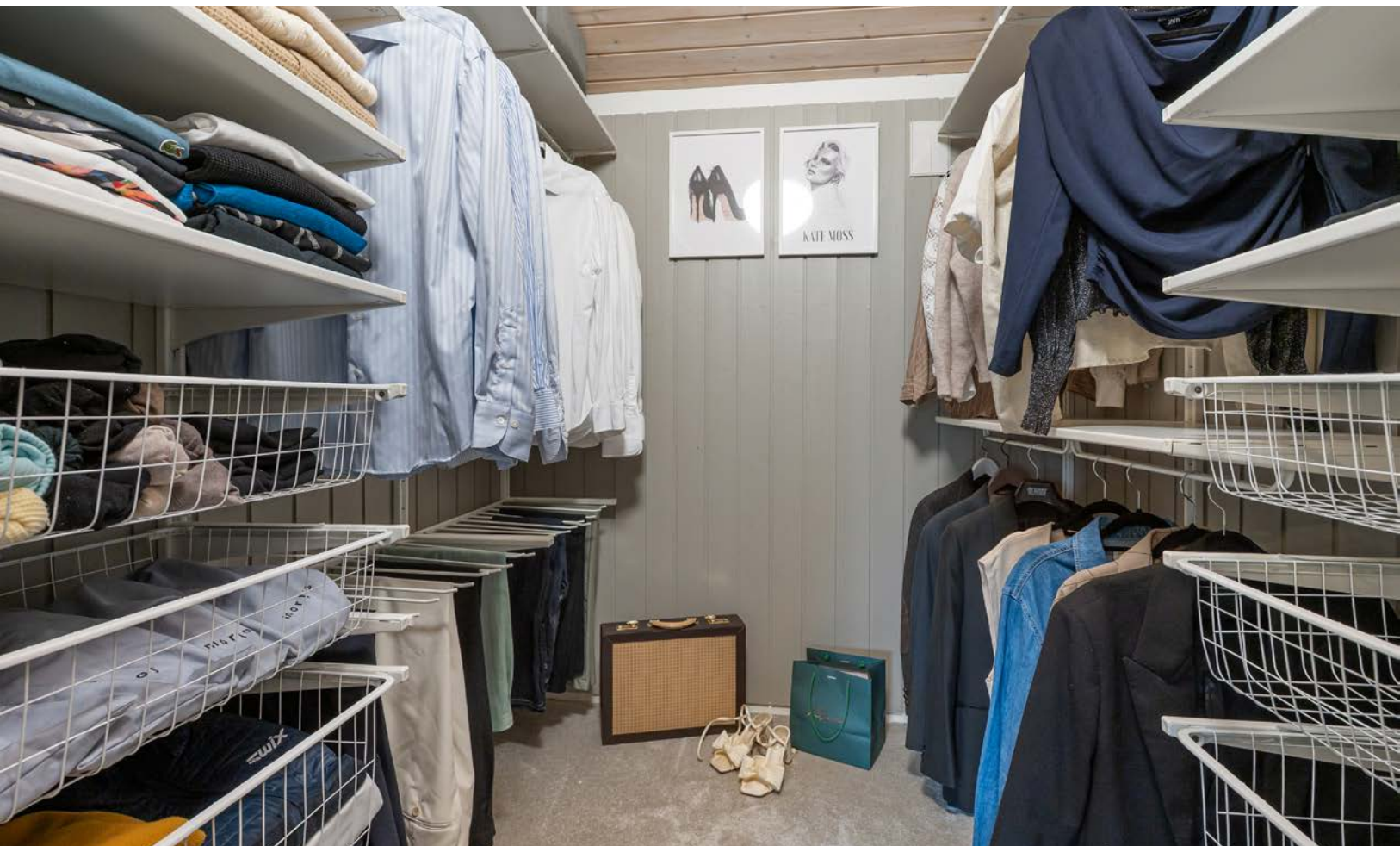














illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Digital skisse soverom 3









illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Alternativ planløsning med 3 soverom

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gneisveien 1 , 1784 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 98, bnr. 1052

Markedsverdi

0

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 13324-1678

Referansenummer: SN1557

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Ny shingel montert ca 2010 i følge opplysninger i takst fra 2015.

Shingelen ble montert på opprinnelig pappshingel.

Takrenner og nedløp er av plast. bordtaks beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.

Pipe har heldekkende beslag over taket, luftehatter av stål.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, normal isolasjons tykkelse på oppføringstiden var 10 cm. Utside er kledd med stående malt bordkledning. Liggende kledning på øvre del av gavelvegg.

Takkonstruksjon er utført med sperrer opplagt på møndragere og yttervegger.

Ukjent oppbygging vedrørende isolasjon og lufting.

Vinduer er generelt fra byggeåret og har malte trekarmen og 3 lags glass.

Vindu på bad og toalettrom er byttet i senere tid og har 2 lags glass i pvc karmen.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen.

Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater/ malt trekarm, døren ble byttet i 2009.

Altan/terrasse er utført med impregnerte materialer. Fundamentert på punktfundamenter.

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer, betong og galvanisert stål.

Rekkverk langs skråning på tomten er oppført av impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt ett soverom og en bod der det er teppebelegg og to boder det er belegg.

Det er varmemefolie på gulv på barnerom og det er varmekabler i gulv i vindfang og bad.

På vegger er det malte plater, en vegg med spilepanel på barnerom, og noe tapet og panel på boder.

I himlinger er det malte plater. Alle rom unntatt boder er overflate oppusset for ca 10 år siden.

Barnerom oppusset for kort tid siden.

Gulvkonstruksjon er utført med isolert trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Måling utført i 2017, årsmiddelverdi 20 Bq/m³

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, peis oven montert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, stubbeloft platene ser ut for å være eternittplater.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Rommet er overflate oppusset etter oppføringsåret, men det er ikke oppgitt når. Gjeldende forskrift er 1969.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er malte plater på vegger og malt panel i himlingen.

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger, gulvet er uten fall til sluk målt fra gulv ved døren til rommet.

Høydeforskjell topp sluk til topp oppkant ved dører er 30mm. Ukjent alder på belegg.

Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg med ukjent alder som tetteskikt.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål med ett greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen, ventil i vinduskarm og vindu som kan åpnes.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen er montert på tilliggende rom og hulltaking er ikke mulig på vegger der det er vann installasjoner.

Bad

Rommet er overflate oppusset i 2022. Gjeldende forskrift er 1969.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet i rommet.

Det er fremvist faktura på arbeider med vann og avløp.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Flisene er montert utenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Flisene er lagt ovenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.

Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm målt ved åpning i dusj gulvet, fall utgjør mindre enn 1:100, men det er fall i riktig retning, vann vil renne til sluket.

Det er plastsluk fra byggeåret, det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet i rommet.

Rommet er utstyrt med servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, samt speil på vegg. Dusj på vegg avskjermet med glassvegg på gulv er det montert et dusjgulv med avløp via fleksibelt rør til sluket som er plassert under denne.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i himling og tilluft over dør.

Det ble foretatt fuktkontroll i vegg under blandebatteri til dusj via åpning i vegg på tilliggende toalettrom.

Det ble ikke tatt hull da det ikke var mulig, kun målt med pigger i vegg på utside av plate uten å påvise tegn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2016 og har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av granitt med nedfelt komposit vask med ett greps blandebatteri. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp med integrert avtrekk som har avkast i vegg, sprut plate bak koketoppen som er plassert foran vinduet som heves og senkes med elektrisk motor og stekeovn med micro og dampfunksjon som ble montert ny i 2021. Avtrekk integrert i koketopp med avkast i vegg

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv på underlag med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Rommet ble overflate oppusset i 2023.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør fra byggeåret og noe plastrør av nyere dato.

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom

Beskrivelse av eiendommen

samt ventiler i enkelte vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Det er montert luft/luft varmepumpe med innedel plassert over dør til vindfang.
2008 modell.
Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.
Anlegget har 63A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 8 stk 15A og 6 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ukjent om det er etablert drenering, ser ut for å kun være rør for takvann.
Normalt når det bygges direkte på fjellgrunn.
Det er synlig fuktsikring på utside av grunnmuren på enkelte steder.
Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden.
Det er oppført en støttemur av betongstein ved parkeringsplass og det er støpt murer langs vei opp til boligen.
Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørøst, deler av tomten er bratt og består av bart fjell.
Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.
Vei fra gate opp til boligen er støpt. Det er også støpt en trapp langs veien.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger på boligen stemmer ikke helt med faktiske forhold.
Det er utført mindre endringer innvendig som ikke er søknad eller meldepliktig.
Boligen er opprinnelig oppført med 3 soverom, det ene av disse benyttes nå som stue.

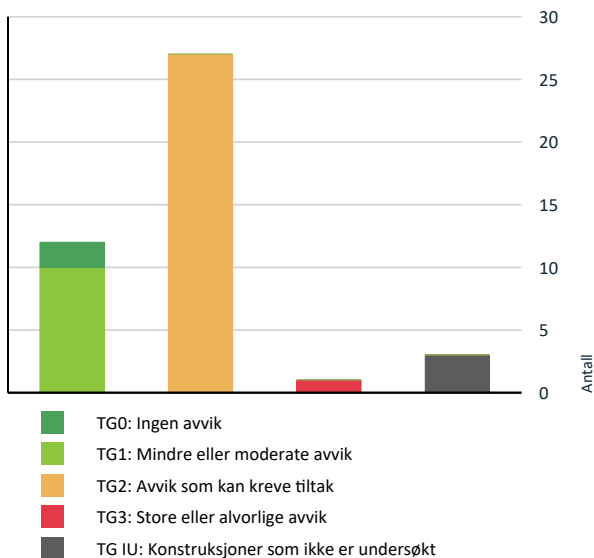
Garasje

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

Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, Vinduer og ytterdør er tegnet på samme vegg ikke slik det er oppført med vinduer ut mot gate og dør på motsatt side.
Mindre endring som ikke er søknads pliktig.

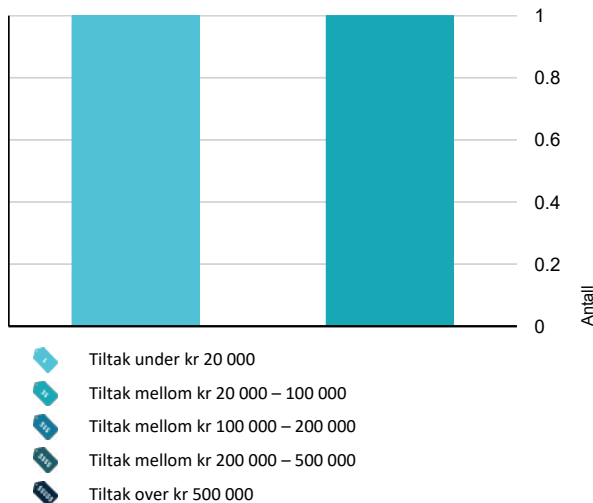
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [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 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Oppgitt i tidligere takstrappport

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny laminat i vindfang inkludert gulvvarme
2023	Modernisering	Overflate oppussing toalettrom inkludert montert nytt vindu og varmekabler i gulv
2022	Modernisering	Overflate oppusset bad inkl nytt vindu
2021	Modernisering	Byttet stekeovn
2019	Modernisering	Montert lader for elbil
2016	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning og overflate oppussing i alle rom unntatt boder.
2010	Modernisering	Montert nytt taktekke

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel. Ny shingel montert ca 2010 i følge opplysninger i takst fra 2015. Shingelen ble montert på opprinnelig pappshingel.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er noen løse lapper på pappshingelen, det medfører økt risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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



Løse lapper.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast. bordtaks beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Pipe har heldekkende beslag over taket, luftehatter av stål.

Tilstandsrapport

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 påvist andre avvik:

Bordtaks beslagene har begynnende rust angrep og overflatebehandlingen er løsnet på deler av beslagene. Det er ikke montert snøfangere. I følge bygghandboka 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru taktekk ved takfall under 27 grader.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder bordtaks beslagene som er begynt å ruste.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, normal isolasjons tykkelse på oppføringstiden var 10 cm. Utside er kledd med stående malt bordkledning. Liggende kledning på øvre del av gavelvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mønebjelke av limtre mot sørvest er kledd med finerplater, det kan være skader på denne siden den er innkledd.

Lufting bak kledningen er stengt av lusinger som er montert mellom påliggerne på kledningen.

Avviket medfører dårlig luft sirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør undersøkes ytterligere om det er skader på møne bjelken som tilsier at det må gjøres tiltak.



Lite lufting på grunn av lusinger.



Møne bjelke sørvest

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon er utført med sperrer opplagt på mønedragere og yttervegger. Ukjent oppbygging vedrørende isolasjon og lufting.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Feil oppbygging kan medføre skader på konstruksjonen, må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må undersøkes ytterligere hvordan lufting av konstruksjonen er ivarettatt.

TG 2 Vinduer

Vinduer er generelt fra byggeåret og har malte trekarmmer og 3 lags glass.
Vindu på bad og toalettrom er byttet i senere tid og har 2 lags glass i pvc karmmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakninger på enkelte vinduer er løst, dette kan medføre trekk.
Vinduene fra byggeåret har oppnådd en alder der en må forvente glass punktering og behov for utskifting.
Omramminger er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.
Anbefalt avstand i byggedatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Som strakstiltak må pakninger på vinduene utbedres.

Ved utskifting av vinduer påse at det blir laget luftespalte ned mot vannbrett.



Løs pakning



Omramminger

TG 1 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmmer.
Balkongdør har 3 lags glass og malte overflater/ malt trekarm, døren ble byttet i 2009.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse er utført med impregnerte materialer. Fundamentert på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 90 cm høyt, dette var kravet da boligen ble oppført, dagens krav er 1 meter.
Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved utskifting av bordkledning påse at det blir montert beslag i overgang vegg/gulv.

Tilstandsrapport



Gulv er montert helt inn mot bordkledning

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer, betong og galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk på trapp til hovedinngang har åpninger som er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Rekkverk langs skråning på tomten er oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er lavt, medfører risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å bygge rekkverket høyere.



Rekkverk ved kant av plen, kun 76 cm høyt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt ett soverom og en bod der det er teppebelegg og to boder det er belegg.

Det er varmemefolie på gulv på barnerom og det er varmekabler i gulv i vindfang.

På vegger er det malte plater, en vegg med spilepanel på barnerom, og noe tapet og panel på boder.

I himlinger er det malte plater. Alle rom unntatt boder er overflate oppusset for ca 10 år siden.

Barnerom oppusset for kort tid siden.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er utført med isolert trebjelkelag.

1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Måling utført i 2017, årsmiddelverdi 20 Bq/m³



1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinkerelementer, peis ovenn montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mindre enn 30 cm fra sotluke til brennbar materiale og det mangler ubrennbar plate på gulv foran ovenn, medfører økt risiko for brann.

Dette blir utbedret før salg.

Pipe er innkledd på alle sider, krav ved denne type pipe er at minst 2 sider skal være synlig for inspeksjon. Selger skal før salg montere inspeksjonsluker slik at 2 sider av pipen kan inspiseres, dette er godkjent som tilfredsstillende løsning av tilsynsmyndighet. Ref Ole Willy Røstall ved Halden brannvesen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for øvrige tiltak.



Sotluke

1 TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, stubbeloft platene ser ut for å være eternittplater som kan inneholde asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Terrenget på nordvest side av boligen har fallt inn mot grunnmuren, det vil derfor være vanntilslutt mot grunnmuren. Det ble registrert litt vann på platen i deler av krypkjelleren. Dette ser ut for å komme inn ved rør for takvann som er ført inn gjennom grunnmuren. Det er ikke store mengder, men det må gjøres tiltak for å hindre dette. Avviket medfører høyere luftfuktighet som på sikt kan medføre skader på etasjeskillet. Det er noen åpninger i stubbeloftet, deler av plate kledningen er fjernet og isolasjon ligger åpen. Dette medfører at isolasjonen ikke fungerer slik den skal da luften ikke blir stillestående i isolasjonen. Stubbeloft platene kan inneholde asbest, dette må hensyntas om det skal jobbes noe med dette. Asbest kan være helseskadelig.

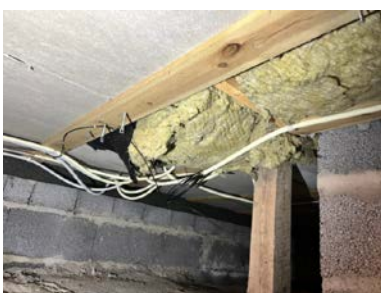
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i stubbeloft må tettes.

Det må gjøres tiltak for å hindre vanninnslag i kryperommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpen isolasjon



Vann på platen



Åpent i bjelkelaget

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er overflate oppusset etter oppføringsåret, men det er ikke oppgitt når. Gjeldende forskrift er 1969. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Tilstandsrapport

Det er noe fuktsvelling på veggplatene ved skyllekaret.
Platene er lite egnet for bruk i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Platene må behandles med våtromsmaling og forsegles i underkant i våtsone.



Fuktsvelling

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger, gulvet er uten fall til sluk målt fra gulv ved døren til rommet.
Høydeforskjell topp sluk til topp oppkant ved dører er 30mm. Ukjent alder på belegg.

Vurdering av avvik:

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

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og at det skal være tilstrekkelig fall til sluket.
Hjørner på oppkant ved dører er ikke sveiset sammen, det er usikkert om disse vanntette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Hjørner på oppbretter må utbedres slik at disse med sikkerhet er vanntette.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og vinylbelegg med ukjent alder som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål med ett greps blandeblender og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen, ventil i vinduskarm og vindu som kan åpnes.

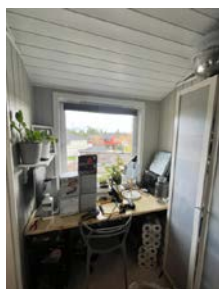
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilering medfører at rommet får en uønsket fuktbelastning fordi 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.



Ventil i karm



Ventil i himling

ETASJE > VASKEROM

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er montert på tilliggende rom og hulltaking er ikke mulig på vegger der det er vann installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflate søk i våtsone uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



ETASJE > BAD

Generell

Rommet er overflate oppusset i 2022. Gjeldende forskrift er 1969.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet i rommet.
Det er fremvist faktura på arbeider med vann og avløp.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Flisene er montert utenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Flisene er lagt ovenpå opprinnelige fliser, tetteskikt ikke fornyet.
Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 10mm målt ved åpning i dusj gulvet, fall utgjør mindre enn 1:100, men det er fall i riktig retning, vann vil renne til sluket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

På oppføringstiden var krav til gulv på bad og vaskerom at gulvet skal være vanntett og det skal være tilstrekkelig fall til sluket. Fall vurderes som tilstrekkelig på det som er utenfor dusjgulvet, men under dusjgulvet er det ikke fall til sluket. Dette betyr at tetteskikt som ligger under de opprinnelige flisene er lagt uten fall til sluket. Kravet er at det skal være fall på tetteskiktet.

Det er tre fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Rist som er montert i siden på dusjgulvet vil hindre vannet å renne til sluket, det bør lages åpninger i bunn på risten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler montering av dusjkabinett frem til rommet skal renoveres.



Vann på gulv under dusjgulv.



Åpning på side av dusjgulv for adkomst til sluk.



Rist under dusjgulv

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret, det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er benyttet i rommet.

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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjgulvet, vanskelig tilgang for renhold og inspeksjon, men det er mulig.

Sluket er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke kjent hvilken type tetteskikt som er i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

På grunn av at tetteskiktet ikke er fornyet når de nye flisene ble montert må det påregnes en renovering av rommet på relativt kort sikt. Sluk samt vann og avløpsanlegg bør da også byttes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, samt speil på vegg. Dusj på vegg avskjermet med glassvegg på gulv er det montert et dusjgulv med avløp via fleksibelt rør til sluket som er plassert under denne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i himling og tilluft over dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktkontroll i vegg under blandebeholder til dusj via åpning i vegg på tilliggende toalettrom. Det ble ikke tatt hull da det ikke var mulig, kun målt med pigger i vegg på utside av plate uten å påvise tegn til fukt.

Vurdering av avvik:

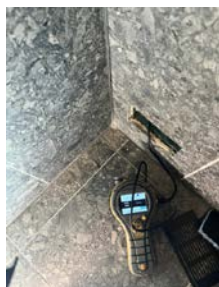
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er fliser på vegger på tilliggende rom med vanninstallasjon. Hulltaking ikke mulig. Ingen tegn til fukt på underside av gulvet der sluk i gulvet er plassert.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2016 og har malte fronter og folierte skrog, benkeplate av granitt med nedfelt kompositt vask med ett greps blandebeholder. Det er installert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjon koketopp med integrert avtrekk som har avkast i vegg, sprut plate bak koketoppen som er plassert foran vinduet som heves og senkes med elektrisk motor og stekeovn med micro og dampfunksjon som ble montert ny i 2021.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegg under vindu er ikke kledd på grunn av plass for sprutplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på dette. Vannsøl vil kunne renne inn på plast og videre ned på gulv/vegg.



Vegg under vindu er ikke kledd på grunn av plass for sprutplate.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk integrert i koketopp med avkast i vegg

Årstall: 2016

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv på underlag med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Rommet ble overflate oppusset i 2023.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant i heldekkende plate på skapinnredning.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Manglende lekkasje deteksjon for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Dagens krav er at det må installeres vannstoppesystem.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør installeres vannstoppesystem.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør fra byggeåret og noe plastrør av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

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. Deler av røranlegget i krypekjeller er uisolert, dette gjelder i hovedsak det nye anlegget som er utført med plastrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegg i krypekjeller som er uisolert bør isoleres.



Plastrør



Uisolert vannledning



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette.

Lufting er ført over tak og stakepunkt er plassert i krypekjeller.

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.



Stakepunkt



Lufting over tak

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på enkelte rom samt ventiler i enkelte vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i stue. Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft/luft varmepumpe med innedel plassert over dør til vindfang.
2008 modell.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, ca 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 63A hovedsikring og 16 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 8 stk 15A og 6 stk 10A kurser.

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.
1979 Anlegget er installert byggeåret, det er utført diverse installasjoner etter dette i forbindelse med nytt kjøkken og strøm til elbil lader i garasjen, varme i gulv på soverom og vindfang.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er utført arbeider med utskifting av deksler på stikkontakter og brytere og bytting av noen lamper. Alle arbeider med koblinger av anlegget er utført av godkjent installatør i følge eier i deres eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvars erklæring for varme i gulv på vindfang, datert 22.10.24
Varmefolie på soverom, datert 25.10.25
Tilkobling brytere og varmekabel toalettrom, datert 8.5.23
Montering lader for elbil, datert 27.5.2019
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 2.3.2004 Ingen feil registrert da.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere 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 ukjent om det er etablert drenering, ser ut for å kun være rør for takvann.

Normalt når det bygges direkte på fjellgrunn.

Det er synlig fuktsikring på utside av grunnmuren på enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Om det er etablert drenering har denne oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det samme gjelder rør for takvann. Utvendig fuktsikring er ikke avsluttet med topplister, dette medfører at det kan komme vann inn bak fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å hindre vanninnslag i krype kjelleren. Kostnad for dette medtatt på punktet krypekjeller. Topplister må monteres.

Tilstandsrapport



Synlig fuktsikring på utside av grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som er pusset og malt på utsiden.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført en støttemur av betongstein ved parkeringsplass og det er støpt murer langs vei opp til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er enkelte sprekker i murene, spesielt på den opp langs veien.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrå mot sørøst, deler av tomten er bratt og består av bart fjell.

Vurdering av avvik:

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

Terreng på nordvest side har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å redusere vannmengde inn mot grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.

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.

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.

TG 2 Andre tomteforhold

Vei fra gate opp til boligen er støpt. Det er også støpt en trapp langs veien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del sprekker i veien, disse vil bli større etter hvert, årsak til sprekker kan være flere, lite eller feil armert og at masser under betongen vaskes vekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstands grad 0 eller 1 må det gjøres tiltak med utbedring av dette.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Oppgitt i tidligere takstrapport

Standard

Garasjen har en normal standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

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

Selvbærende plassbygde takstoler som er tekket med pappshingel, takrenner og nedløp av stål. Isolert garasjeport i stål med fjernbetjent åpner. Malt isolert ytterdør, vinduer har enkle glass og malte trekarmmer.

Det er innlagt strøm og lys, normal enkel standard.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Bod, Vaskerom, Gang, Toalettrom, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 0

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Markedsverdi settes av megler.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 510 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

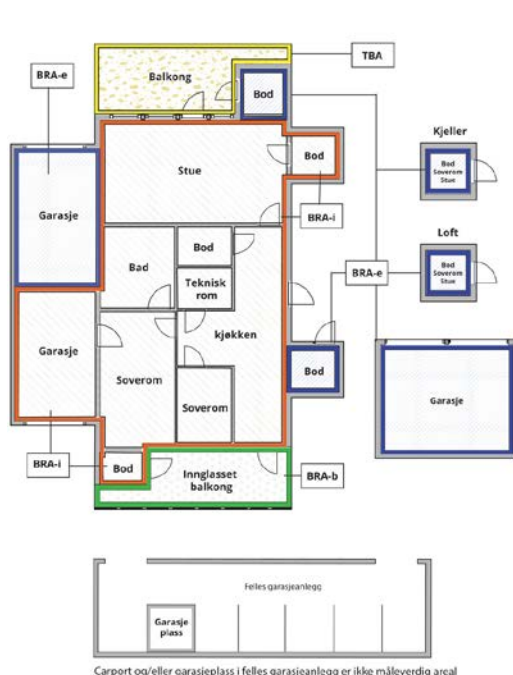
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	117			117	78
Krypkjeller					
SUM	117				78
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, vaskerom, bod 2, gang, toalettrom, bad, bod 3, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.
Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger på boligen stemmer ikke helt med faktiske forhold. Det er utført mindre endringer innvendig som ikke er søknad eller meldepliktig.

Boligen er opprinnelig oppført med 3 soverom, det ene av disse benyttes nå som stue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer ikke helt med faktiske forhold, vinduer og ytterdør er tegnet på samme vegg ikke slik det er oppført med vinduer ut mot gate og dør på motsatt side.
Mindre endring som ikke er søknads pliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	13
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Andreas Tjernes Magnor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1052		0	875.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gneisveien 1

Hjemmelshaver

Magnor Andreas Tjernes, Magnor Hanna Aasen

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 barne og ungdoms skole, idrettsanlegg, barnehager, lekeplasser og til flere dagligvareforretninger. Området har gode bussforbindelser og det er kort vei til bussholdeplass. Gode solforhold og utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023 og bestemmelser i eldre reguleringsplan med planid G-132 Stenrød øst gjeldende fra 29.9.1977

Om tomten

Tomten ligger i terreng som skrår mot sørøst og deler av tomten nordvest og sørøst for boligen er bratt, ikke utnyttbar slik den er nå, bart fjell. Rundt og inntil boligen er tomten pent opparbeidet med plen og beplantning, markterrasse og tomten er inngjerdet mor områder det det er bratt bart fjell. Adkomst vei fra gate opp til boligen er utført med støpt dekke og trapp i betong. Det er oppstått en del sprekker i veien.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 523 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
763 301	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	5321118			
Kommentar				
Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	02.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	18.06.1979		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	31.10.2025	Tilsyn utført 18.12.24 Feiing utført 28.4.23 Ingen avvik registrert på tilsyn.	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	31.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	8	Nei
Eiendoms kart	31.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	07.07.1978		Gjennomgått	2	Nei
Tegning garasje	07.05.1980		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	31.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	23.10.2025	Kontroll utført 2.3.2004	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	11.11.2025	

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

PREISERINGER

- 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 dampspærre 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

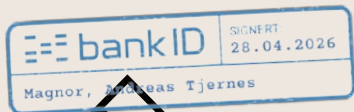
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SN1557>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hanna Aasen Magnor

Andreas Tjernes Magnor

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gneisveien 1

1784 Halden

3101-98/1052/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Tilbakeslag av såpevann fra sluk vaskerom etter at det var litt mye såpe.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Renset sluket, tok opp skitt som lå der og tørket gulvet med et håndkle.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: VVS Instalatøren AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert og lagt rør til vask og toalett.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: VVS Instalatøren

Beskrivelse av arbeidet: Montert rør, vask og dusj.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Riis Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler, montert nye strømkabler og brytere, lamper og vifte.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fliser, maling og montering av plater

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Guneriussen Byggeoppdrag og Konsulenttenester

Beskrivelse av arbeidet: Renoverer barnerom. Bygget hems, gipset, sparklet, malt osv.

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

Firmanavn: Riis Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny strøm i rommet, brytere, lamper, stikk og varmekabler.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv og skrudd opp veggplater

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montert sinkbeslag på takmøne. Mossaway.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Guneriussen Byggeoppdrag og Konsulenttenester

Beskrivelse av arbeidet: Nye takrenner, vannbord, vindskier osv. garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ødelagt kledningsbord og malt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Vanntilsig rundt inngangen til nedløp etter lange perioder med nedbør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Halden Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp oppvaskmaskin og vask på kjøkken

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Enøk Systemer AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmepumpe fra en vegg til en annen.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peisinnsett fra kombi parafin til vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Lyn elektro, Riis Elektro

Beskrivelse av arbeidet: koblet ny strøm og stikk, byttet sikringsskap og brytere.

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2016, målt mindre enn 20Bq med langtidsmålere i vinterhalvåret. Ligger sammen med all annen dokumentasjon i boligmappen.

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

♦ **Ja**

Det ble gjort tilstandsrapport ifbm. salget av tidligere eier

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse og byttet terrassebord

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Eier snøfreser med 3 andre naboer som videreføres til ny eier av boligen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

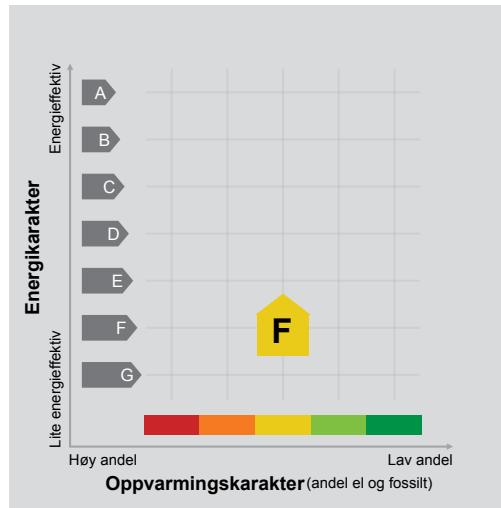
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Gneisveien 1
Postnummer	1784
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	1052
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145053854
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182886
Dato	22.10.2025



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

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

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

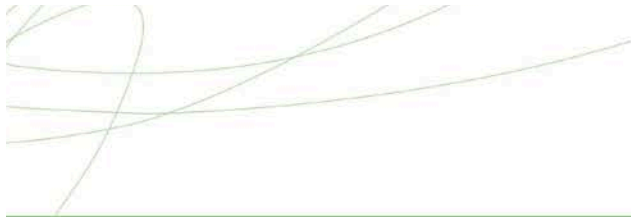
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 14 533 kWh pr. år

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

10 558 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå el.apparater helt av**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stenrød 6 min
Linje 32 0.5 km

Halden stasjon 10 min
Linje RE20 4.3 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 12 min
389 elever, 18 klasser 1 km

Gimle skole (1-7 kl.) 20 min
244 elever, 13 klasser 1.6 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 22 min
396 elever, 16 klasser 1.9 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
338 elever, 15 klasser 3.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min
1200 elever, 61 klasser 3.5 km

Halden vgs - avd. Risum 12 min
400 elever 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen 14 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

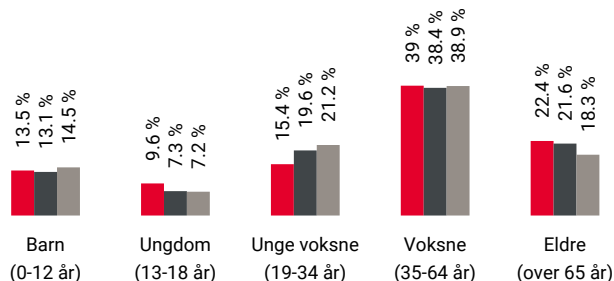
Veldig bra 78/100



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

Stenrød barnehage (0-5 år) 4 min
67 barn 0.3 km

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

Preg barnehager Halden (1-5 år) 13 min
48 barn 1 km

Dagligvare

Coop Extra Næringsrød 12 min
Post i butikk, PostNord 1 km

Kiwi Brødløs 14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



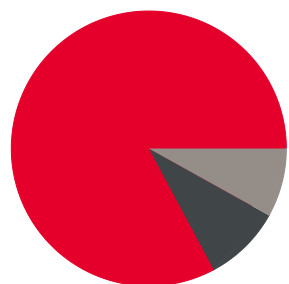
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

- Hjortsberg skole 12 min
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km
- Frydenlundveien velforening - ballbane 14 min
Ballspill 1.2 km
- Spenst Halden avd. Brødløs 17 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 8 min
- Apotek 1 Brødløs Halden 20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

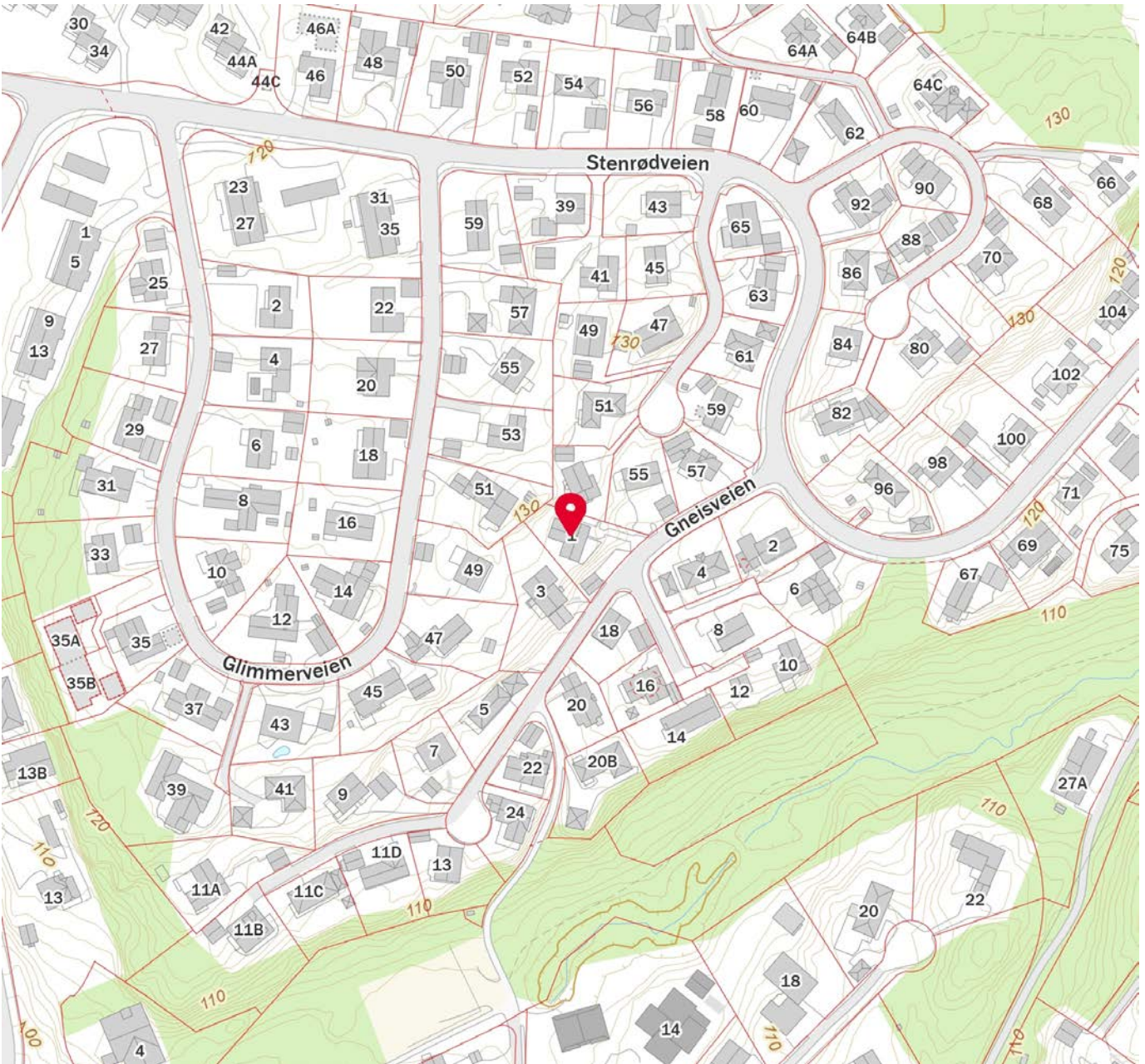
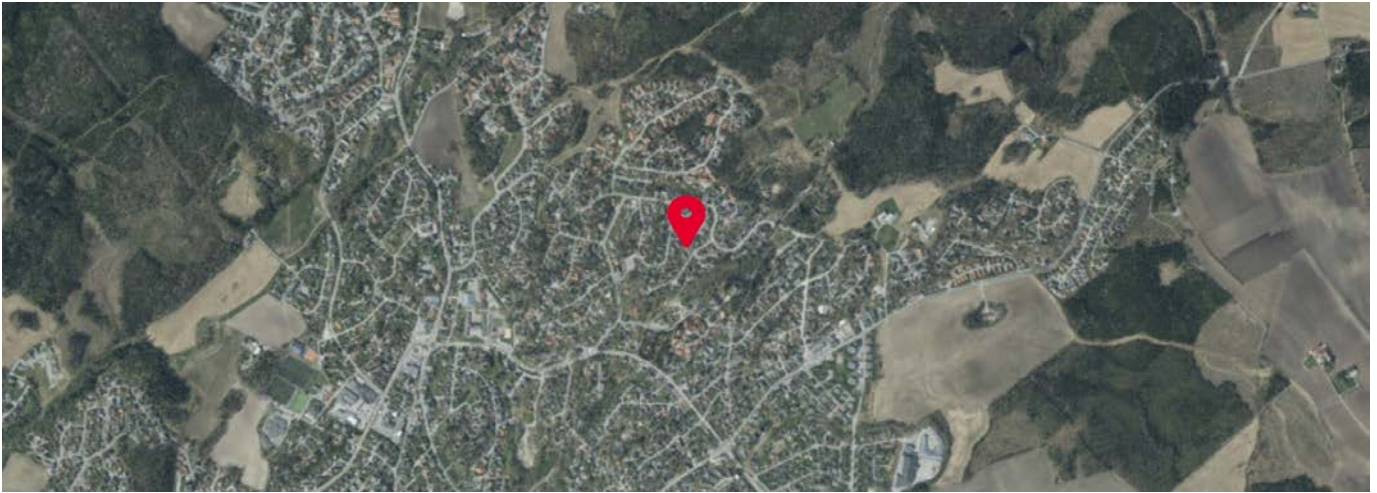
- Stenrød/Bratner
- Halden
- Norge


Sivilstand

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



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



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 23. oktober 2025 11:43
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Gneisveien 1 (1101250166) (gjelder saksnummer 5495144)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Andreas Tjernes Magnor
Anleggsadresse: Gneisveien 1, 1784 HALDEN
Målernummer: 7359992906365050

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 02.mars 2004
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

22. oktober 2025 kl. 10:54 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Tusen takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1052	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gneisveien 1, 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	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	4 662,46 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	27 407,82 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1523000 prom	3.00	1/1	0 %	4 569,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	26.84	1/1	0 %	4 294,56 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	43.72	1/1	0 %	6 995,68 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	25 966,46 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1052	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	237866667	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145053854	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Gneisveien 1, 1784 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisinnsats	Scan A/S	Scan

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.12.2024	Tilsyn	28.04.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 237866667

Bruksenhetld	237866734	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145053862	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237866734.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gneisveien 1, 1750 Halden.			98	1052	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	10/7-78	dato 1/9-78	sak 344-B/78	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kai Berger		Gneisvn.1, 1750 Halden			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Tistedal Treindustri a/s,		Boks 40, 1791 Tistedal		92 725	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Sverre Caspersen		Torggt. 10, 1750 Halden		81 585	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.


1. **Utvendig trapp mangler.**
2. **Ventilrister i undermuren mangler.**
3. **Terrenget skal planeres med fall fra husets vegger.**

Dette arbeid må være fullført innen **høsten 1979.**Halden, den **18/6-79.**

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjefmyndighet

FOR BYGNINGSSJEFEN


 bygningssjef



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 31.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1052	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gneisveien 1, 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.	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.03.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf	
Delarealer	Delareal	875 m ²
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Områdenavn	BA30

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 875 m ² Formål Boliger



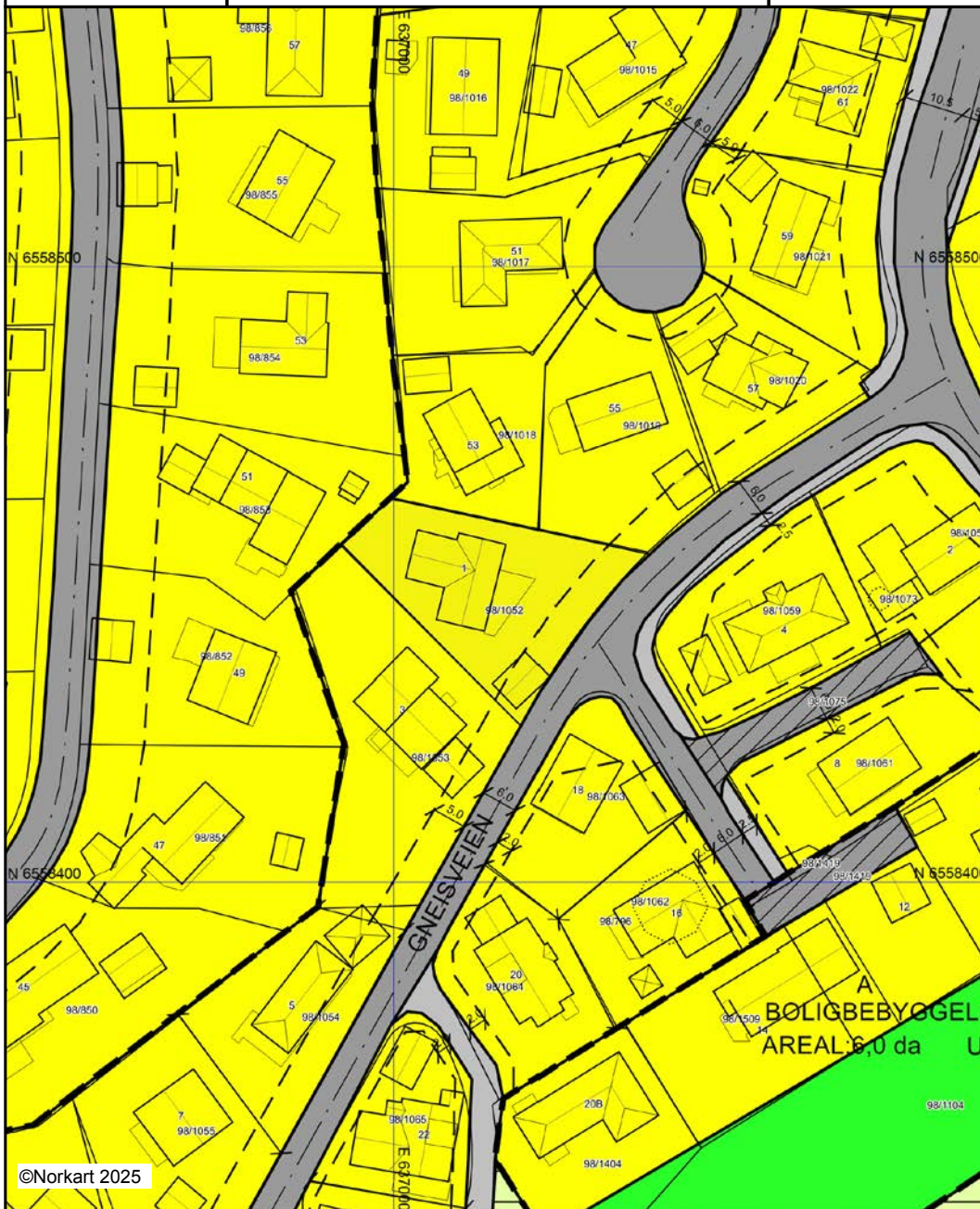
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/1052
Adresse: Gneisveien 1
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN
FOR STENRØD ØST, HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.
- § 2. Område for boligbebyggelse med U=0,45, felt A og B.
- a) Bebyggelsen kan oppføres på felt A i inntil 5 etasjer, på felt B i inntil 4 etasjer.
 - b) For hver leilighet skal det i fellesanlegg være 1 garasjeplass samt plass for oppstilling av 1/4 bil.
 - c) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende bygningskompleks med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, utvendige trapper, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
 - d) Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 3. Område for bebyggelse med U=0,25, felt C.
- a) I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bolighusene kan kjedes sammen eller de kan ha felles gavlvegg.
 - b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg. Garasjene skal være tilpasset den øvrige bebyggelse i form og materialvalg.
 - c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- § 4. Område for bebyggelse med U=0,12.
- a) I området kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 1½ etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde

fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

- b) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg av bolig-
huset og tilpasses dette i materialvalg, form og farge.
Der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate at
garasjen blir oppført frittliggende. Garasjen kan bare
oppføres i 1 etasje med grunnfalte ikke over 40 m², og den
skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og
farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene
oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygnings-
rådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan
som følger byggemelding for bolighuset.

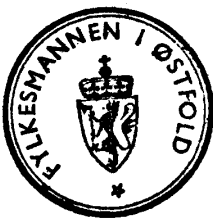
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for
1 bil på egen grunn.

§ 5. Friområde.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som
har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark
med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke
er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at
bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at
bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk
utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge
på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Høyden, fargen og utførelsen av gjerder skal bygningsrådet
godkjenne.
- c) Eksisterende vegetasjon og steingjerder skal søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest
mulig trafikksikker.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter
bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offent-
lige ferdsel.
- f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige
grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor
rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtettene
for Halden kommune.



Stadfestet: 29. september 1977



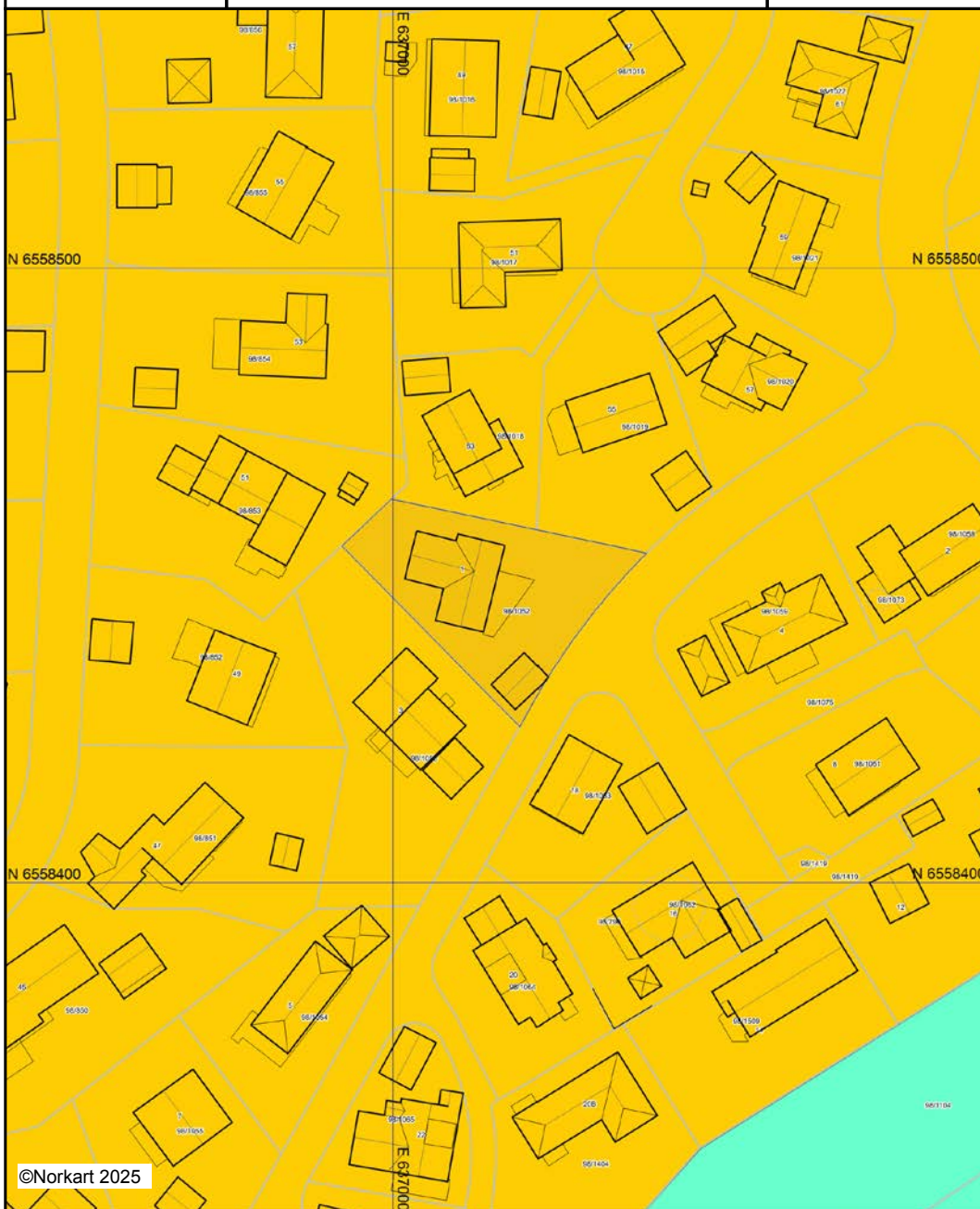
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/1052
Adresse: Gneisveien 1
Utskriftsdato: 31.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32








©Norkart 2025


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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
- Bygningsmessige anlegg*
-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1052	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gneisveien 1, 1784 HALDEN								

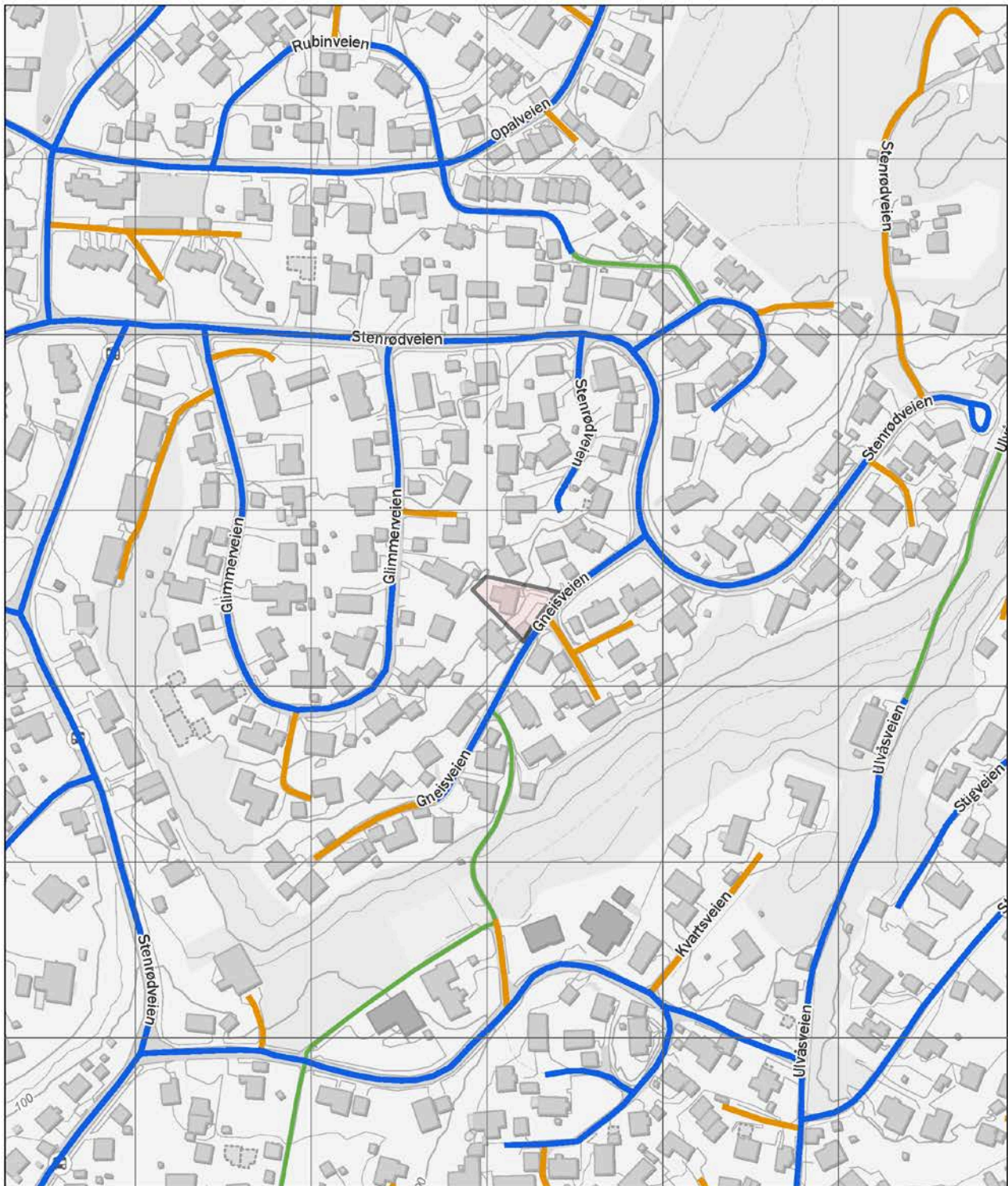
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 98, Bruksnr 1052	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	202 Stenrød - Tosterød
Veiadresse:	Gneisveien 1, gatenr 2730 1784 Halden	Valgkrets:	2 Hjortsberg
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2020604 Asak
		Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Gneisveien 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.06.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	875,4 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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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	3101/98/1052	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/98/1052	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 07.06.1978 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/98/796 3101/98/1052	-876,0 876,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gneisveien 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145053854			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145053862			Antall etasjer:		

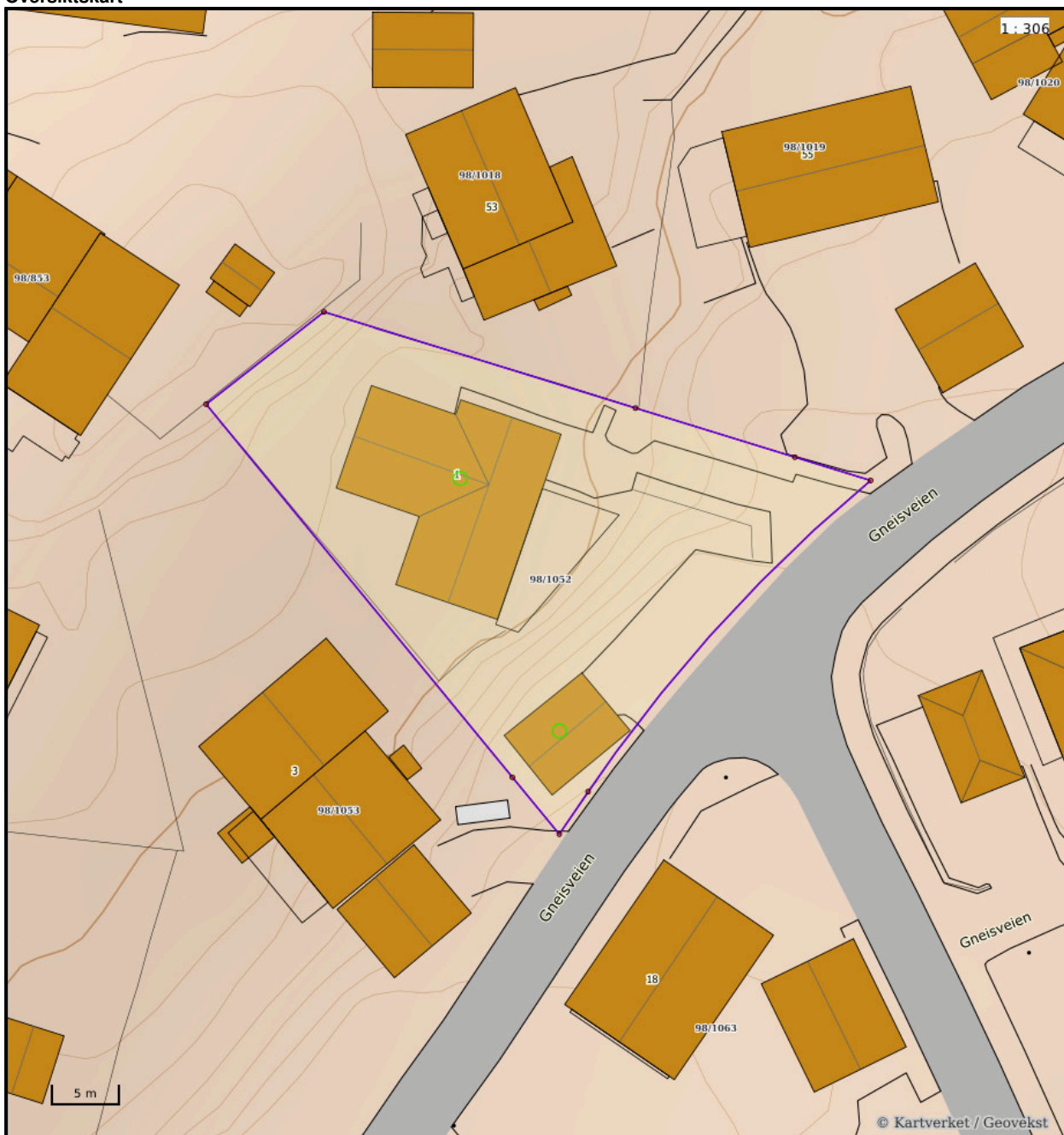
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

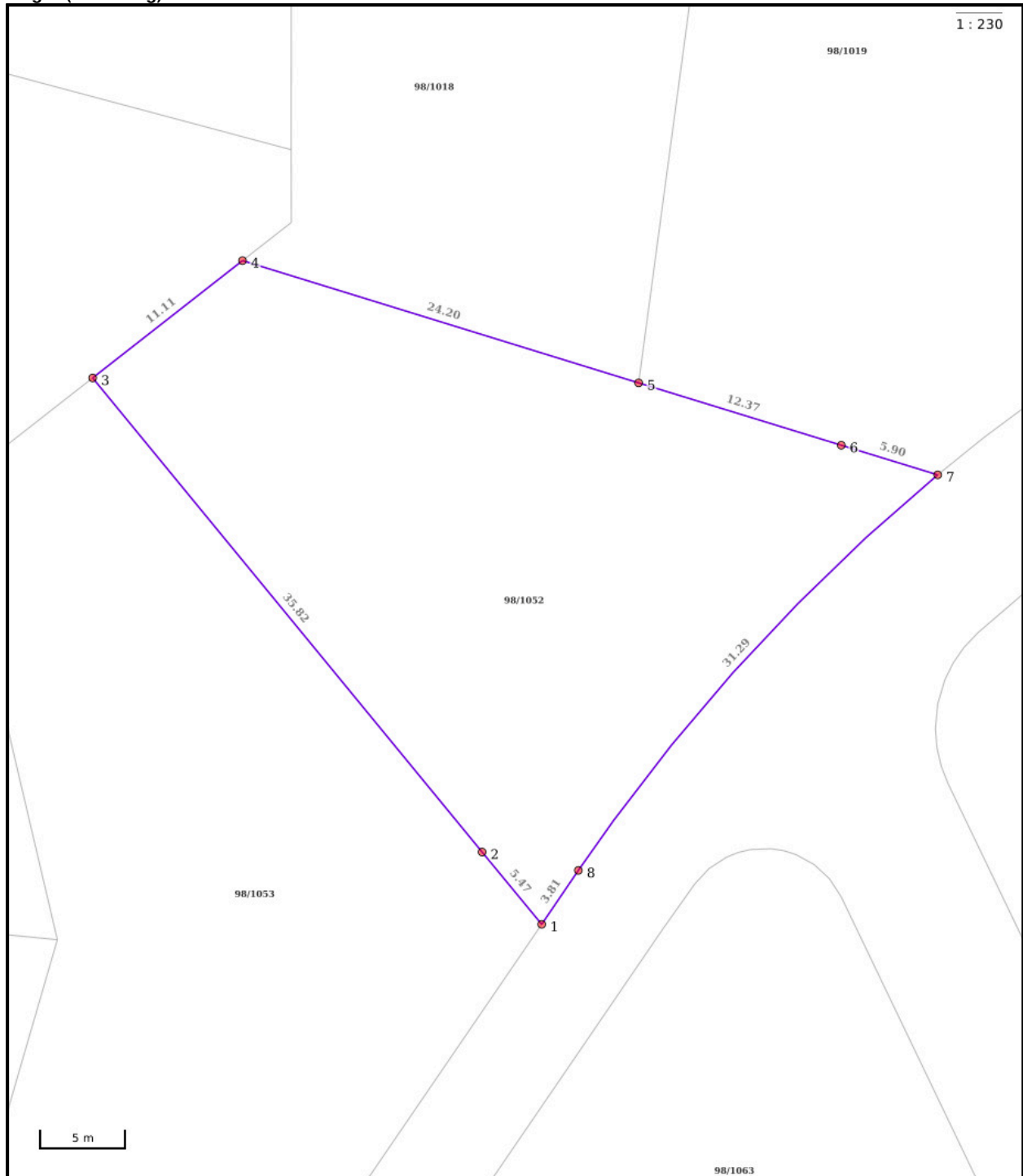
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 875,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 425,39	637 020,67	5,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 558 429,28	637 016,83	35,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 558 454,80	636 991,70	11,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 558 462,41	636 999,80	24,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 558 457,38	637 023,47	12,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 558 454,82	637 035,57	5,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 558 453,60	637 041,34	31,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	-113,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	6 558 428,72	637 022,52	3,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) 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.

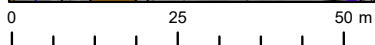
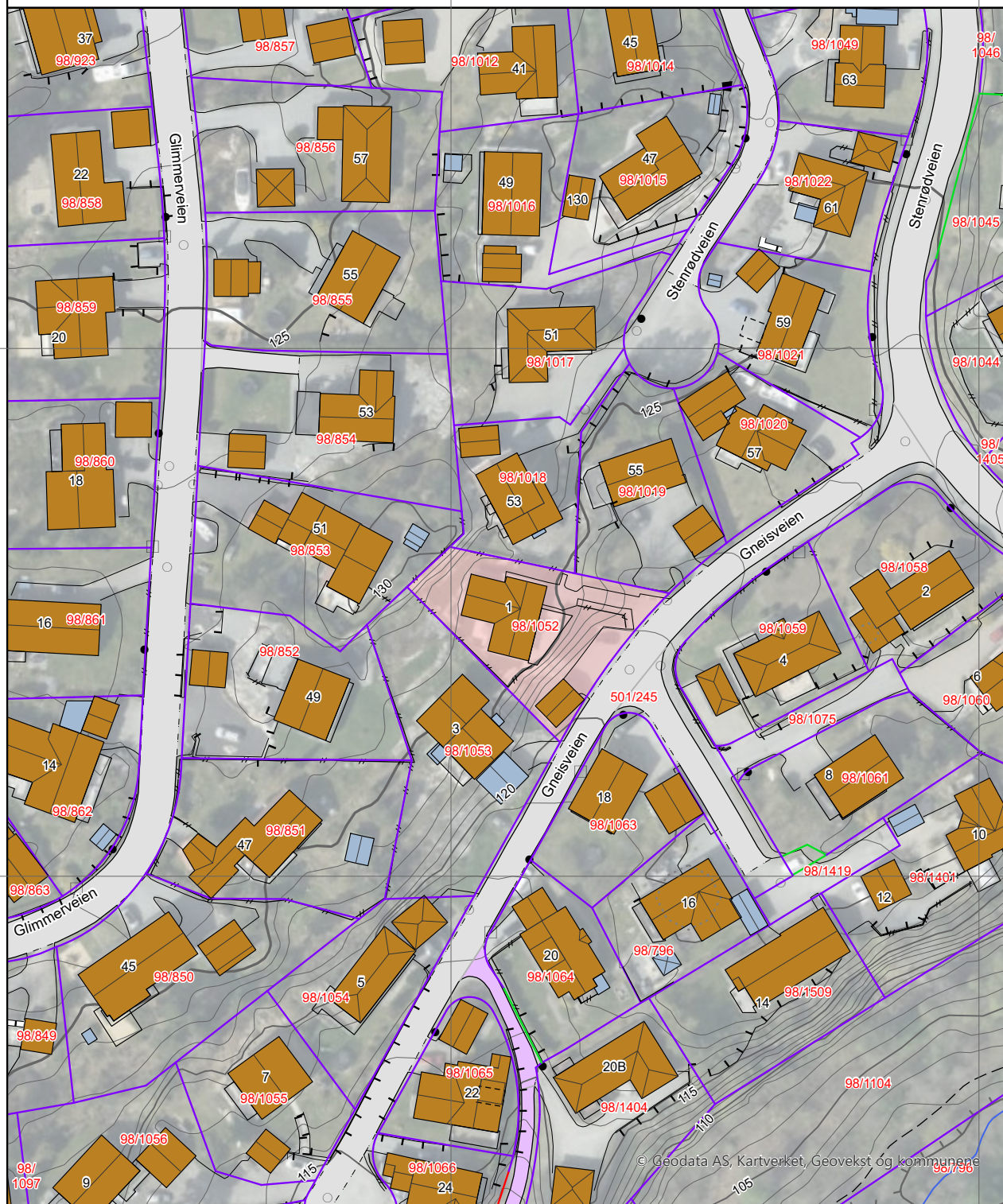
Kommune: 3101 Halden
 Eiendom: 3101/98/1052/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
 Dato: 31.10.2025



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: 3101/98/1052/0/0

Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000
 Dato: 31.10.2025









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 3101-98/1052, Gneisveien 1, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.10.2025	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	0.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Flomfaresoner	20.10.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	20.10.2025	Ikke funnet	0.75 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	20.10.2025	Ikke funnet	0.49 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.98 km
Kvikkleire	20.10.2025	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	20.10.2025	Ikke funnet	92.2 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	2 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.31 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: 20.10.2025

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 kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Gneisveien 1
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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre