

aktiv.



Kinoveien 1, 1792 TISTEDAL

**Eldre enebolig med
renoveringsbehov beliggende lunt
og tilbaketrukket i sentrum av
Tistedal**





Eiendomsmegler MNEF

Cecilie Knobel Elnes

Mobil 975 92 988

E-post cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 35 100,-
Total ink omk.: Kr 1 385 100,-
Selger: Søndre Østfold Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 95/167 kvm
Tomtstr.: 615.2 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 38
Oppdragsnr.: 1101240161

Eldre enebolig med renoveringsbehov.

Eldre enebolig med lun og tilbaketrukket beliggenhet i en stille blindvei, skjermet fra trafikk og støy. Herfra har du få minutters gange til bl.a. Rema 1000, pizzarestaurant og bussholdeplass. Videre er det kort vei til Femsjøen, med både badmuligheter og båtliv, samt naturskjønne Ertemarka med flotte turmuligheter året rundt.

Boligen går over to etasjer og inneholder:

1. et.: Kjøkken, stue, gang m. trapp og bod.
2. et.: Soverom, bad, gang m. trapp og tre alkover.

I tillegg har boligen kryploft og kjeller med utvendig adkomst og lagerrom.

Eiendommen holder gjennomgående eldre, enkel standard, og fremstår som et restaureringsobjekt.

Det er påbegynt enkelte oppgraderinger, og det er utført innvendig overflatebehandling i form av maling i senere tid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Reguleringkart og bestemmelser	74
Områdeanalyse	81
Matrikkelkart- og rapport	84
Øvrig kommunalinfo	90
Tegninger	96
Tinglyste avtaler	100
Nabolagsprofil	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 72 m²

BRA totalt: 167 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 72 m² Kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 52 m² Kjøkken, stue, gang med trapp og bod under trapp

2. etasje

BRA-i: 43 m² Soverom, bad, gang med trapp og 3 alkover

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft og alkover er ikke måleverdige pga lav takhøyde.

Takhøyde i første etasje er 2,6 meter. I andre etasje er den 2,4 meter.

Takhøyder i kjelleren er opp til 2,25 meter.

Bod under trapp er medregnet som s-rom.

Kjelleren er med som BRA-e pga utvendig adkomst.

Terrasse er med som TBA.

Det er en utvendig bod på 2,5 m². Denne er ikke med i arealer, da den anses som kondemnable.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

615.2 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt, hovedsakelig naturtomt. Det er plass til parkering i egen gårdplass.

Tomten ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagte områdeanalyse.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger lunt og tilbaketrukket fra trafikk i en liten blindvei i sentrum av Tistedal. Herfra er det kun 5 minutter til bla. Rema 1000, pizzarestaurant og busstopp. Det er også kort gang-/sykkelavstand til Femsjøen med fine badeplasser og båtliv, og videre kort vei opp i Ertemarka med et stort nettverk av tur- og treningsløyper, lysløypeanlegg og koselige Sportshytter, kunstsneløype m.m.

Adkomst

Direkte fra Kinoveien, se vedlagte kartskisse.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Tistedal barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Grunnmur av 25 mm isoblokker og støpt betong. Deler av grunnmuren er isolert med 5 cm xps (isopor). Veggene har tømmerkonstruksjon/stående plank. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Eier har foret ut og tilleggsisolert tre vegger i senere tid. Enkelte vegger er også tilleggsisolert innvendig. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2015-17. Noen eldre vinduer er ikke skiftet. Plassbygde takstoler, trolig fra byggeår. Taket er tekket med betong takstein. Undertak av under- og påligger. Renner, nedløp og beslag i stål og plast.

Det er i tillegg en frittliggende utebod på eiendommen. Boden anses som kondemnabel.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.03.25 av Takstfag AS.

Verditakst

Kr 1 600 000

Innhold

1. etasje inneholder kjøkken, stue, gang med trapp og bod.
 2. etasje inneholder soverom, bad, gang med trapp og 3 alkover
- I tillegg kommer kryploft, samt kjeller med lagerrom. Kjeller har utvendig adkomst.

Standard

Boligen holder gjennomgående eldre, enkel standard, og det må påregnes omfattende renovering.

Kjøkkene med en delvis remontert kjøkken innredning.
Bad med toalett, dusjkabinett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Det er påbegynt noen oppgraderinger, hovedsakelig gjort ved egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.
Arbeider gjort på boligens bæresystem/grunnmur, samt påkobling av nye ledninger på det offentlige VA-anlegget, må undersøkes nærmere med kommunen.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er manglende nedløp og manglende ferdigstilling av nedløp. Det er trolig noe

lekkasjer i renner. Det er usikkert om stigtrinn til pipe er godkjent av feier. Bør undersøkes.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må monteres nedløp for å forhindre vannsprut på vegger.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2015-17. Noen eldre vinduer er ikke skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Avviket gjelder eldre vinduer som ikke er skiftet. Manglende foringer og lister på vinduer som er skiftet. Det er synlig flass og svelling i vinduskarmer. Vinduer i alkove er tettet igjen på utsiden.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Stuevinduer må beregnes skiftet. Beslag på nyere vinduer må gjennomgå og utbedres. Noe ferdigstilling rundt vinduer må beregnes.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulv med laminat, malte tregulv og laminat. Tak med panel. Malte plater og panel på vegg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er sprekker, skjevheter og slitasje på gulv. Det er utglidninger og knekte skjøter. Manglende ferdigstilling av lister og foringer. Fuktmerker synlig på flere overflater. Det er trolig overmalt råte i himling rundt pipe i andre etasje. Normale fuktverdier målt på befaringsdagen.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon, TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng,TG2

Støpt og isolert såle i kjelleren i følge eier. Støpt betong og lecablokker i vegger. Det er lagt varmekabler i to rom i kjelleren, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det ble målt høye fuktindikasjoner på betongen i bakkant av kjelleren. Deler av grunnmur/kjellervegger er revet og støpt i senere tid. Gulv er støpt i ulike nivåer. Kjelleren var overfylt på befaringen, og det var begrensede inspeksjonsmuligheter. Det ble observert en sterk kjellerlukt.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør monteres en permanent avfukter i kjelleren. Bedre ventilering anbefales etablert. Eier har utført arbeidene på egen innsatts. Kjelleren bør inspiseres nøye når den er tømt.

Innvendige trapper,TG2

Malt tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er noe smalere og brattere enn dagens standard. Knirk registrert i trapp.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2

Varierende type innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er noe utglidning i speil på enkelte dører. Noen løse håndtak.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er montert malt mdf-panel på vegger. Malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade
- Noe svelling synlig på veggplater. Flass i maling i himling. Manglende ferdigstillelse rundt dør og vindu. Det er synlig plast bak veggplater. Dette er ikke anbefalt i våtrom. Det er sotmerker i himling over ståleovn.

Tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Vegger bør fuktsikres.

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på terskel og langs vegger. Eier informerer om at en del av bjelkelaget ble skiftet ved renovering av badet pga råteskader. Det ble målt fall på 5 mm fra dør til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Det er montert toalett, dusjkabinett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Knapp på toalett fungerer ikke slik som den skal. Må holdes inne for å spyle.

Tiltak

- Sanitærutstyret bør beregnes skiftet ved oppgraderinger av bad.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Delvis remontert kjøkkeninnredning. Plass til komfyr og oppvaskmaskin. Laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er en del mangler på innredningen. Noe svelling i bunnplater på skap. Benkeplaten er løs. Det er luftbobler bak tapet over benk. Det mangler silikonfuge mellom benk og vegg. Kan medføre fukt bak innredning. Det mangler fronter på deler av innredningen. Det er hengt opp et forheng istedenfor. Manglende sokler.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er noen luftlekkasjer rundt ventilasjonsrør.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak slik at man fjerner luftlekkasjer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Det er både eldre kobberør og nyere plastrør i boligen. Det er lagt opp rør-i-rør system til badet i andre etasje. Eier informerer om at arbeidet er gjort med røropplegget er utført av et firma. Det er ikke opplyst om firmanavn eller fremlagt noen dokumentasjon. Stoppekran og trykkmåler synlig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er endel løse vannrør i bod under trapp. Noe synlige fuktmerker i himling rundt rør. Boden er trekkfull og har en kjeller-lukt. Vannrørene er trolig utsatt for frost. Synlig kondensering. Noe eldre kobberør i kjelleren. Fordelerstokken i kjelleren er noe løs. Vannrør er ikke tilstrekkelig festet. Trykkmåleren står på 0 på befaringsdagen. Normalt trykk er 2-8 bar.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Eldre kobberør bør beregnes skiftet. Anbefaler en gjennomgang av vannrør med en rørlegger. Noe festing av rør og ferdigstilling må beregnes. Vannrør som er utsatt for frost må beregnes isolert. Det må gjøres undersøkelser rundt trykkmåler.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløpet er avsluttet på badet med en durgoverventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er skjevheter på avløp i kjøkkeninnredning. Treg avrenning i avløp i servant på bad. Noe synlige fuktmerker i himling rundt rør i bod.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting må føres over tak og trolig skiftes ut med et rør med større dimensjon. Det må beregnes noe ferdigstilling av anlegg. Gjennomgang av rørlegger anbefales.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tomteforhold

Drenering,TG2

Det er synlig drensplast rundt deler av boligen. Denne er festet med trelekter.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Drensplasten er stedvis løs. Deler av boligen har ikke synlig drenering. Innfestning av plasten er ikke gjort ihht leggeanvisning.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av 25 mm isoblokker og støpt betong. Deler av grunnmuren er isolert med 5 cm xps (isopor). Synlig ved trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Isopor over terreng skal ha utvendig puss på minimum 8 mm eller tekkes med brannsikre plater.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Eier har skiftet bunnledninger og tilkoblet de nye rørene til det offentlige. Det foreligger ikke søknad og godkjenning på arbeidet/tilkoblingen.

Tiltak

- Det må undersøkes nærmere med VA-avdelingen i kommunen ang godkjenning av tilkoblingen.

Forhold som har fått TG3:

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG3

Taket er tekket med betong takstein og er besiktiget bakkenivå. Undertak av under- og påligger. Synlig på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist råteskader.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det er synlige fuktmerker, råte og svartsopp i undertaket, synlig på loft, spesielt rundt pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Tak må beregnes skiftet for og hindre større lekkasjers og råte i tak konstruksjonen.
- Det må beregnes oppgradering av bæring i tak konstruksjon og isolering/ventilering av tak/loft.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Veggkonstruksjon,TG3

Veggene har tømmerkonstruksjon/stående plank. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Eier har foret ut og tilleggsisolert tre vegger i senere tid. Enkelte vegger er også tilleggsisolert innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det må beregnes noe råte i bunnsviller ved åpning av konstruksjoner. Boden var fylt opp på befaring. Vanskelig tilgang for inspeksjon. Det er trolig fukt/råteskader i yttervegg. Det er synlig løs isolasjon og vindsperre. Vindsperren har trolig gått i oppløsning pga manglende tildekking.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må beregnes ferdigstilling av utvendig kledning. Vind sperre bak kledning må undersøkes for hull/skader. Det må etableres lufting nedkalt kledning og muse sikring.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Plassbygde takstoler, trolig fra byggeår. Tilgang via luke i gang. Loftet er et kryploft med begrenset tilgang. I tillegg var loftet tilnærmet utilgjengelig pga lagring av ting på befaringsdagen. Det er uisolert himling. Noe isolasjon med sagflis og leire i undergurt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er synlige fuktmerker ved pipe og rørgjennomføringer. Det er ikke lagt dampspærre i etasjeskillet. Loftsluken er uisolert og uten tettpakning. Det må beregnes at det kan være råteskader på tak-konstruksjonen. Det ble observert spor etter borebiller på loftet.

Tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Loftsluken anbefales skiftet for å unngå varmetap. Det anbefales isolering i etasjeskillet og legging av dampsperre.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Dører,TG3

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Terrassedøren er råteskadet. Døren tar i utvendig, midlertidig tak over kjeller. Det er noe heng i inngangsdøren. Synlige glipper, noe som vil medføre trekk. Det mangler beslag under dør.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Terrassedøren må skiftes ut. Den må blokkeres frem til terrassen sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Det er utgang til en terrasse fra stuen. Denne ligger over tilbygg med kjellerrom under.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke lagt bjelkelag eller tekking/gulv. Det er lagt midlertidige bjelker med presenning over. Rekkverk ikke montert.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må beregnes ferdigstilling av terrassen. Nytt terrassegulv må legges. Det midlertidige bjelkelaget må undersøkes da det trolig er underdimensjonert med tanke på snølast.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendige trapper,TG3

Det er bygget flere tretrapper som går opp på siden av boligen. Inngangspartiet er overbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler helt rekkverk på trapper. Takoverbygg på inngangspartiet er ikke ferdigstilt. Det er trolig underdimensjonert.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold,TG3

Det er en frittliggende utebod på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boden anses som kondemnabel.

Tiltak

- Boden må beregnes revet eller totalt renoveret.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Eier informerer om at deler av bjelkelaget på kjøkkenet er skiftet i senere tid pga råteskader. Det ble da også isolert i etasjeskillet og lagt nytt spongulv. Planavvik på 70 mm målt i stue i første etasje og 80 mm på soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet. Det ble målt et avvik på 90 mm over 2 meter i gang i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.
- Det er synlig råte i bjelkelag ved inngangdøren. Det må beregnes å finne råte flere steder i etasjeskillet i begge etasjer. Det er åpent ned til kjelleren under trappen. Hullet må sikres tilstrekkelig. Spor etter borebiller i etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. Bjelkelaget er skjøtet i tilbygget. Trolig ikke dimensjonert for belastningen. Det er satt opp midlertidige støtter av bjelkelaget. Merkbar nedbøying og vibrasjon. Synlige glipper under gulvlist.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Utbedringer må beregnes. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Feieluke tilgjengelig i kjelleren. Fliser på gulv under ovn. Brannmur/pipe er flislagt og pusset innvendig. Malt med strukturmalning i andre etasje. Utvendig pipe er trolig utbedret i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

- Det mangler toppstein og beslag på pipe over tak. Vedovnen på kjøkkenet står midlertidig plassert på teglsteiner. Bedre sikring må beregnes. Det er sprekker i fliser på gulv. Sprekker og flass i puss på pipe/brannmur. Det er ikke tilkoblet noen vedovn i stuen. Synlig rør i pipe der det tidligere har vært tilkoblet ildsted. I andre etasje er det et synlig tilkoblingspunkt som er murt igjen. På loftet er det synlige sprekker i fuger mellom teglstein. Kan skyldes frostspreng og vanninntrengning.

Tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Gulvbelegg på gulv. Det er ikke membran på vegger. Sluk i plast under dusjkabinettet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på membran-arbeid.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det er ikke membran på vegger i våtsoner. Synlig svelling i vegger i nedkant og rundt servant. Rommet fungerer med dagens bruk med dusj kabinett.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Pris estimat gjelder våtsoner på vegger. Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG3

Det er ikke montert mekanisk avtrekk. Synlig tillufts-spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral,TG3

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Varmepumpen er ikke funksjonstestet. Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpen er trolig ikke fagmessig montert. Løs strømtilkobling og løse rør mellom utedel og innedel. Høy alder. Leietaker informerer om at varmepumpen ikke fungerer. Det kan trolig skyldes at den er tom for gass.

Tiltak

- Varmepumpen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG3

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Noe synlig rust og manglende deksel over koblinger. Synlig lekkasjevann på gulv.

Tiltak

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

- Tanken må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG3

Sikringsskap med eldre automatsikringer og digital måler. Inntak med eldre skrusikringer på 50 amp. Skapet er plassert i trappen.

Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

Det er ukjent når ble det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.

Det er ukjent om alle elektriske arbeider/anlegg i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det er ukjent om det elektriske anlegget er utført, eller om det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 1.1.1999?

Det er ukjent om det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret, eller kontroll som er over 5 år?

Det er ukjent om det forekommer ofte at sikringene løses ut.

Det har vært brann på kobling i kjøkken.

Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

Det er synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet.

Det finnes ikke kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

Basert på 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

Kommentar:Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold,TG3

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke lokalisert på befaringen.

Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.

Det er mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985. Det må monteres røykvarslere i første etasje.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold,TG3

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Terreng faller inn mot bygning.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere: Ingen kjente.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Vedovnen på kjøkkenet står midlertidig plassert på teglsteiner. Det er ikke tilkoblet noen vedovn i stuen.

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn, og pipen kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 350 000

Kommunale avgifter

Kr 26 368

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Eiendomsskatten utgjør kr 4111 av totale kommunele avgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 668 088

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 672 351

Formuesverdi sekundær 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 lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 38 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/150/38:

23.10.1974 - Dokumentnr: 4724 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:150 Bnr:50

02.11.1921 - Dokumentnr: 903429 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:150 Bnr:3

iflg. skjøter

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

- Det er bygget et rom under terrassen på forsiden av boligen. I andre etasje er der flyttet på noen vegger. Disse tiltakene er trolig ikke byggesøkt.
- Vann og avløp er tilkoblet/utbedret kommunalt uten søknad/dokumentasjon.
- Meste parten av boligens grunnmur/hovedbæresystem er skiftet. Dette arbeidet er ikke byggesøkt. Det må undersøkes nærmere kostnader rundt dette.
- Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Dokumentasjon er ikke fremvist.

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

- Det er for lite dagslys i flere rom. Avstand fra vindu og ned til bakken på soverom i andre etasje er 6,2 meter. Rømningsstige med ryggbøyle må monteres. Takhøyden i alkover er for lav med tanke på dagens krav.

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

med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det gjøres oppmerksom på at eier har skiftet bunnledninger og tilkoblet de nye rørene til det offentlige, uten at det foreligger søknad og godkjenning på arbeidet/tilkoblingen. Det må undersøkes nærmere med VA-avdelingen i kommunen ang godkjenning av tilkoblingen.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan G310 søndre Tistedal med formål bolig og bevaring av bygninger.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen

har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

33 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

35 100 (Omkostninger totalt)

1 385 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til

betalingsplikten inntreder.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

05.12.2025

























2. Etasje



1. Etasje

FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

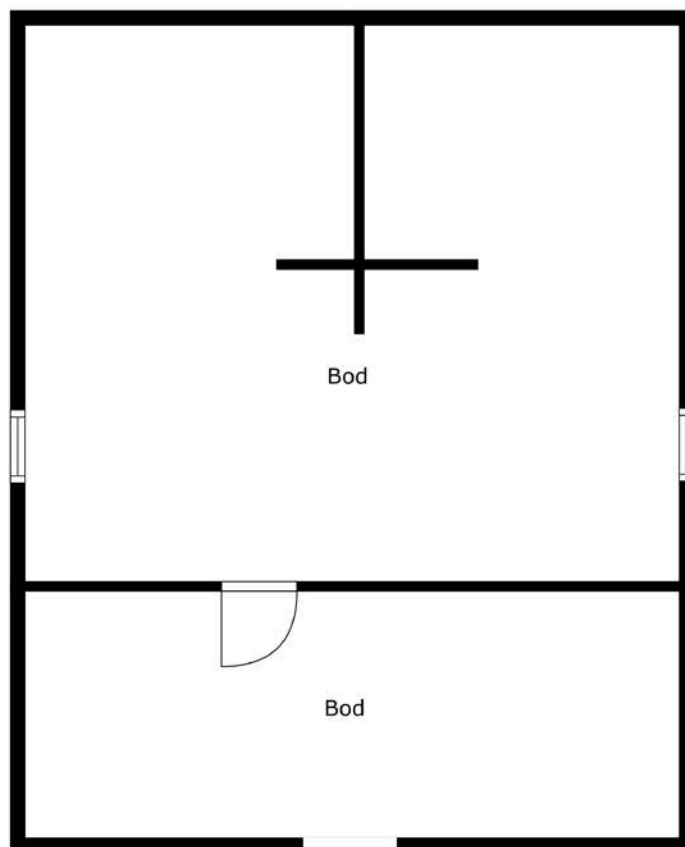


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kinoveien 1, 1792 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 gnr. 150, bnr. 38

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 12218-1174

Referansenummer: ST9565

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttethetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig der det er påbegynt noen oppgraderinger. Arbeidet er hovedsakelig gjort ved egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider. Arbeider gjort på boligens bæresystem/grunnmur, samt påkobling av nye ledninger på det offentlige VA-anlegget, må undersøkes nærmere med kommunen. Boligen må anses som et restaureringsobjekt. Det må beregnes rydding av bolig og tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er bygget et rom under terrassen på forsiden av boligen. I andre etasje er der flyttet på noen vegger.

Disse tiltakene er trolig ikke byggesøkt.

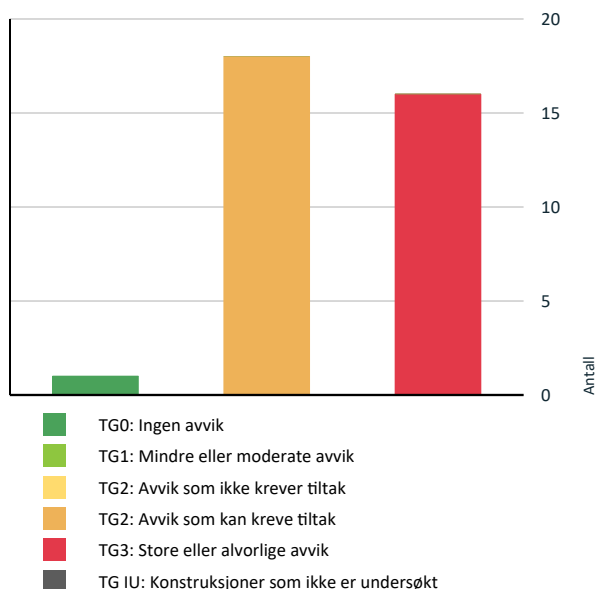
Vann og avløp er tilkoblet/utbedret kommunalt uten søknad/dokumentasjon.

Meste parten av boligens grunnmur/hovedbæresystem er skiftet. Dette arbeidet er ikke byggesøkt.

Det må undersøkes nærmere kostnader rundt dette.

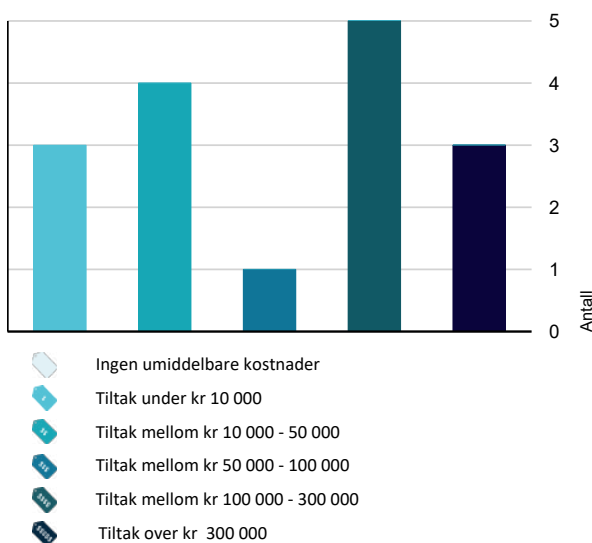
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Etterslepende vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging	Byttet/oppgradert grunnmur.
2008	Modernisering	Tilkoblet offentlig VA (egen innstas)
2006	Modernisering	Skiftet ut vinduer med unntak av stue.
2006	Modernisering	Tilleggsisolert og skiftet kledning på tre vegger.
2010	Modernisering	Pusset opp bad i andre etasje
2010	Modernisering	Skiftet ut det meste elektriske i første etasje, inkl innmat i sikringskap (ABC elektro as)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein og er besikket bakkenivå. Undertak av under- og påligger. Synlig på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist råteskader.

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er synlige fuktmerker, råte og svartsopp i undertaket, synlig på loft, spesielt rundt pipe.

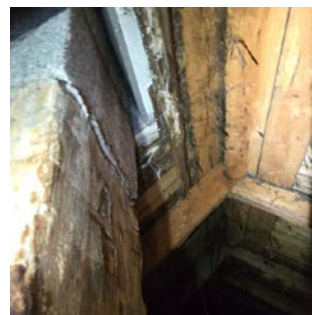
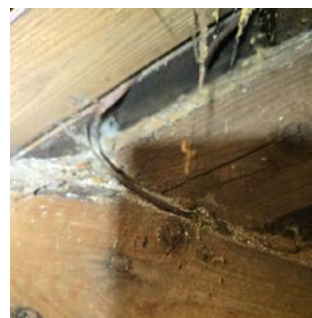
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tak må beregnes skiftet for og hindre større lekkasjer og råte i tak konstruksjonen.

Det må beregnes oppgradering av bæring i tak konstruksjon og isolering/ventilering av tak/loft.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål og plast. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er manglende nedløp og manglende ferdigstilling av nedløp.

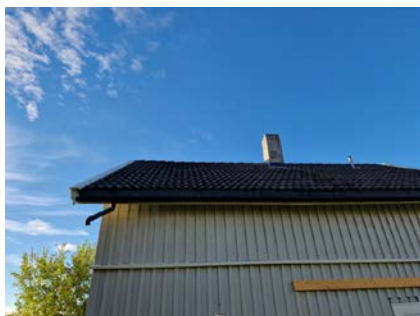
Det er trolig noe lekkasjer i renner.

Det er usikkert om stigtrinn til pipe er godkjent av feier. Bør undersøkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det må monteres nedløp for å forhindre vannsprut på vegger.



 TO 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon/stående plank. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Eier har foret ut og tilleggsisolert tre vegger i senere tid. Enkelte vegger er også tilleggsisolert innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det må beregnes noe råte i bunnsviller ved åpning av konstruksjoner. Boden var fylt opp på befarings. Vanskelig tilgang for inspeksjon. Det er trolig fukt/råteskader i yttervegg.

Det er synlig løs isolasjon og vindsperre. Vindsperren har trolig gått i oppløsning pga manglende tildekking.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må beregnes ferdigstilling av utvendig kledning.

Vind sperre bak kledning må undersøkes for hull/skader.

Det må etableres lufting nedkalt kledning og muse sikring.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde takstoler, trolig fra byggeår. Tilgang via luke i gang.
Loftet er et kryploft med begrenset tilgang. I tillegg var loftet tilnærmet utilgjengelig pga lagring av ting på befaringsdagen.
Det er uisolert himling. Noe isolasjon med sagflis og leire i undergurt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

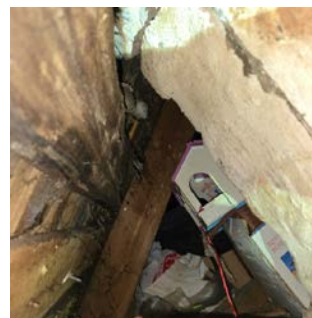
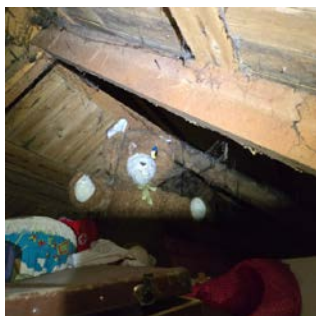
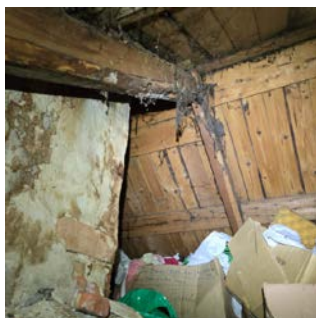
Det er synlige fuktmerker ved pipe og rørgjennomføringer.
Det er ikke lagt dampsperre i etasjeskillet.
Loftsluken er uisolert og uten tettpakning.
Det må beregnes at det kan være råteskader på tak-konstruksjonen.
Det ble observert spor etter borebiller på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken anbefales skiftet for å unngå varmetap.
Det anbefales isolering i etasjeskillet og legging av dampsperre.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2015-17. Noen eldre vinduer er ikke skiftet.

Vurdering av avvik:

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

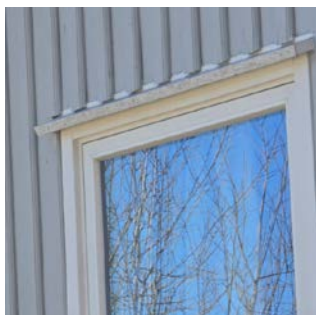
Avviket gjelder eldre vinduer som ikke er skiftet.
Manglende foringer og lister på vinduer som er skiftet.
Det er synlig flass og svelling i vinduskarmer.
Vinduer i alkove er tettet igjen på utsiden.

Konsekvens/tiltak

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

Stuevinduer må beregnes skiftet.
Beslag på nyere vinduer må gjennomgås og utbedres.
Noe ferdigstillelse rundt vinduer må beregnes.

Tilstandsrapport



! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrassedøren er råteskadet. Døren tar i utvendig, midlertidig tak over kjeller.
- Det er noe heng i inngangsdøren. Synlige glipper, noe som vil medføre trekk. Det mangler beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
 - Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Terrassedøren må skiftes ut. Den må blokkeres frem til terrassen sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til en terrasse fra stuen. Denne ligger over tilbygg med kjellerrom under.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke lagt bjelkelag eller tekking/gulv. Det er lagt midlertidige bjelker med presenning over.
Rekkverk ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må beregnes ferdigstilling av terrassen. Nytt terrassegulv må legges. Det midlertidige bjelkelaget må undersøkes da det trolig er underdimensjonert med tanke på snølast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Det er bygget flere tretrapper som går opp på siden av boligen. Inngangspartiet er overbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

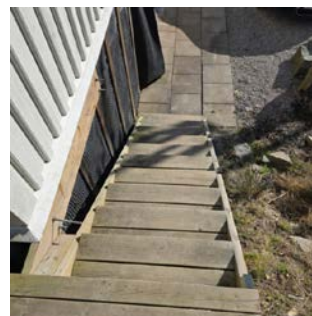
Det mangler helt rekkverk på trapper.

Takoverbygg på inngangspartiet er ikke ferdigstilt. Det er trolig underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Andre utvendige forhold

Det er en frittliggende utebod på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden anses som kondemnabel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boden må beregnes revet eller totalt renoveret.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med laminat, malte tregulv og laminat.

Tak med panel.

Malte plater og panel på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er sprekker, skjevheter og slitasje på gulv. Det er utglidninger og knekte skjøter.

Manglende ferdigstillelse av lister og foringer.

Fuktmerker synlig på flere overflater. Det er trolig overmalt råte i himling rundt pipe i andre etasje. Normale fuktverdier målt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Eier informerer om at deler av bjelkelaget på kjøkkenet er skiftet i senere tid pga råteskader. Det ble da også isolert i etasjeskillet og lagt nytt spongulv.

Planavvik på 70 mm målt i stue i første etasje og 80 mm på soverom i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

Det ble målt et avvik på 90 mm over 2 meter i gang i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det er synlig råte i bjelkelag ved inngangsdøren. Det må beregnes å finne råte flere steder i etasjeskillet i begge etasjer.

Det er åpent ned til kjelleren under trappen. Hullet må sikres tilstrekkelig.

Spor etter borebiller i etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. Bjelkelaget er skjøtet i tilbygget. Trolig ikke dimensjonert for belastningen.

Det er satt opp midlertidige støtter av bjelkelaget.

Merkbar nedbøying og vibrasjon. Synlige glipper under gulvlister.

Konsekvens/tiltak

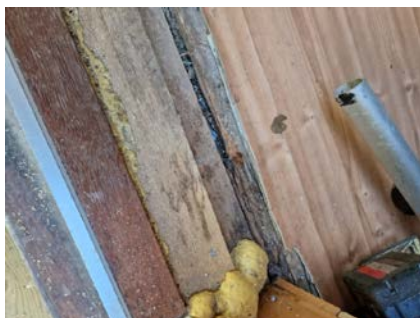
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utbedringer må beregnes.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Feieluke tilgjengelig i kjelleren. Fliser på gulv under ovn. Brannmur/pipe er flislagt og pusset innvendig. Malt med strukturmaling i andre etasje. Utvendig pipe er trolig utbedret i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det mangler toppstein og beslag på pipe over tak. Vedovnen på kjøkkenet står midlertidig plassert på teglsteiner. Bedre sikring må beregnes. Det er sprekker i fliser på gulv. Sprekker og flass i puss på pipe/brannmur. Det er ikke tilkoblet noen vedovn i stuen. Synlig rør i pipe der det tidligere har vært tilkoblet ildsted. I andre etasje er det et synlig tilkoblingspunkt som er murt igjen. På loftet er det synlige sprekker i fuger mellom teglstein. Kan skyldes frostspreng og vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt og isolert såle i kjelleren i følge eier. Støpt betong og lecablokker i vegger.

Det er lagt varmekabler i to rom i kjelleren, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på betongen i bakkant av kjelleren.

Deler av grunnmur/kjellervegger er revet og støpt i senere tid.

Gulv er støpt i ulike nivåer.

Kjelleren var overfylt på befaringen, og det var begrensede inspeksjonsmuligheter.

Det ble observert en sterk kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak

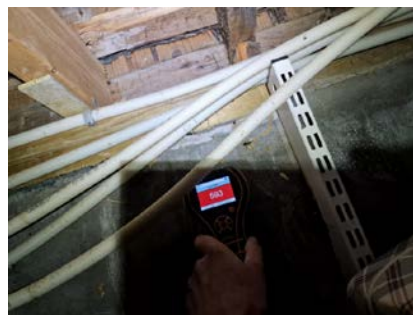
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør monteres en permanent avfukter i kjelleren.

Bedre ventilering anbefales etablert.

Eier har utført arbeidene på egen innsatts.

Kjelleren bør inspiseres nøye når den er tømt.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

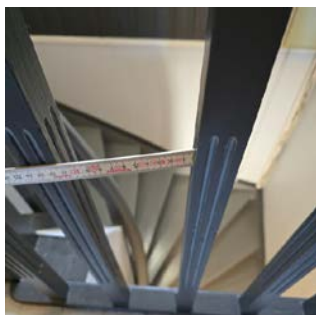
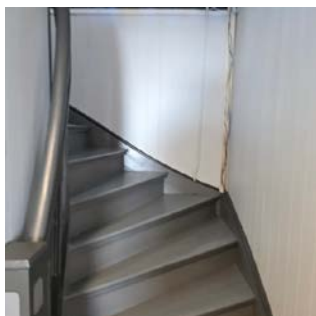
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er noe smalere og brattere enn dagens standard. Knirk registrert i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Varierende type innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe utglidning i speil på enkelte dører.

Noen løse håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført iht teknisk forskrift fra 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførsel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er montert malt mdf-panel på vegger. Malt panel i tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Noe svelling synlig på veggplater. Flass i maling i himling.

Manglende ferdigstilling rundt dør og vindu.

Det er synlig plast bak veggplater. Dette er ikke anbefalt i våtrom.

Det er sotmerker i himling over ståleovn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Vegger bør fuktsikres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er lagt belegg på gulvet med oppbrett på terskel og langs vegger. Eier informerer om at en del av bjelkelaget ble skiftet ved renovering av badet pga råteskader. Det ble målt fall på 5 mm fra dør til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2010 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg på gulv. Det er ikke membran på vegger. Sluk i plast under dusjkabinettet. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på membran-arbeid.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

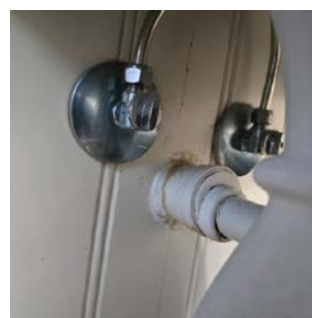
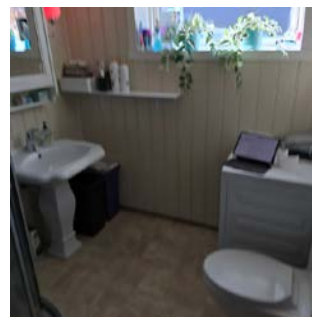
Det er ikke membran på vegger i våtsoner. Synlig svelling i vegger i nedkant og rundt servant. Rommet fungerer med dagens bruk med dusj kabinett.

Konsekvens/tiltak

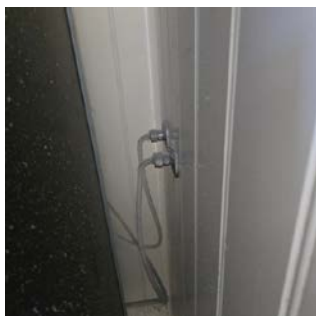
- Membran/tettesjikt må legges.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Pris estimat gjelder våtsoner på vegger. Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert toalett, dusjkabinett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Knapp på toalett fungerer ikke slik som den skal. Må holdes inne for å spyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanitærutstyret bør beregnes skiftet ved oppgraderinger av bad.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke montert mekanisk avtrekk. Synlig tillufts-spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det ble foretatt hullboring fra trappegangen og inn mot våtsonen på badet. Luftfuktigheten ble målt til 49% RF (relativ fuktighet) ved 19 grader celsius.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Delvis remontert kjøkkeninnredning. Plass til komfyr og oppvaskmaskin. Laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del mangler på innredningen. Noe svelling i bunnplater på skap.

Benkeplaten er løs.

Det er luftbobler bak tapet over benk.

Det mangler silikonfuge mellom benk og vegg. Kan medføre fukt bak innredning.

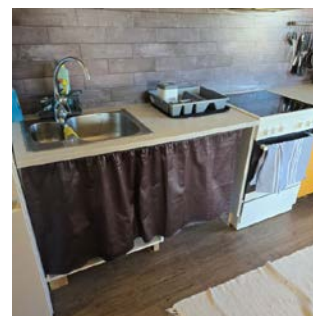
Det mangler fronter på deler av innredningen. Det er hengt opp et forheng istedenfor.

Manglende sokler.

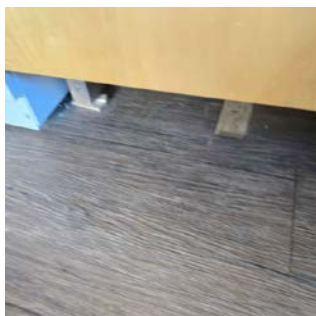
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen luftlekkasjer rundt ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak slik at man fjerner luftlekkasjer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er både eldre kobberør og nyere plastrør i boligen. Det er lagt opp rør-i-rør system til badet i andre etasje.

Eier informerer om at arbeidet er gjort med røropplegget er utført av et firma. Det er ikke opplyst om firmanavn eller fremlagt noen dokumentasjon.

Stoppekran og trykkmåler synlig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er endel løse vannrør i bod under trapp. Noe synlige fuktmerker i himling rundt rør. Boden er trekkfull og har en kjeller-lukt. Vannrørene er trolig utsatt for frost. Synlig kondensering.

Noe eldre kobberør i kjelleren.

Fordelerstokken i kjelleren er noe løs. Vannrør er ikke tilstrekkelig festet.

Trykkmåleren står på 0 på befaringsdagen. Normalt trykk er 2-8 bar.

Konsekvens/tiltak

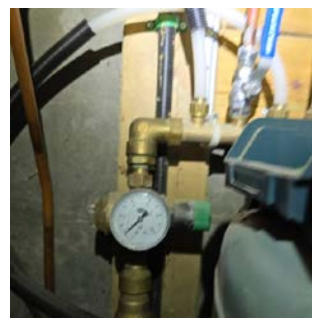
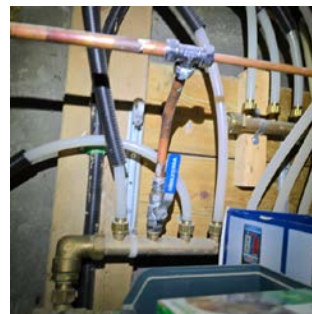
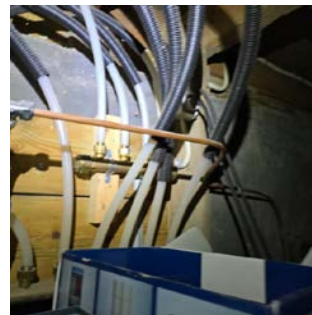
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Eldre kobberør bør regnes skiftet.

Anbefaler en gjennomgang av vannrør med en rørlegger. Noe festing av rør og ferdigstillelse må regnes.

Vannrør som er utsatt for frost må regnes isolert.

Det må gjøres undersøkelser rundt trykkmåler.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløpet er avsluttet på badet med en durgoventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er skjevheter på avløp i kjøkkeninnredning.

Treg avrenning i avløp i servant på bad.

Noe synlige fuktmerker i himling rundt rør i bod.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Lufting må føres over tak og trolig skiftes ut med et rør med større dimensjon.

Det må beregnes noe ferdigstilling av anlegg. Gjennomgang av rørlegger anbefales.



TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 3 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet. Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er trolig ikke fagmessig montert. Løs strømtilkobling og løse rør mellom utedel og innedel. Høy alder.

Leietaker informerer om at varmepumpen ikke fungerer. Det kan trolig skyldes at den er tom for gass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe synlig rust og manglende deksel over koblinger.

Synlig lekkasjevann på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Tanken må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



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

Sikringsskap med eldre automatsikringer og digital måler. Inntak med eldre skrusikringer på 50 amp.
Skapet er plassert i trappen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja Det har vært brann på kobling i kjøkken.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

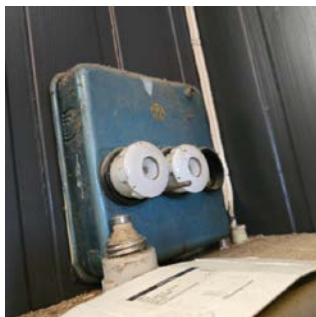
For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Varmergang synlig i kobling på kjøkken. Mye løse kabler og manglende deksler. Manglende isolering av kabler.
Det er trolig gjort mye arbeid ved egeninnsats.
Det må beregnes en god del oppgraderinger og utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke lokalisert på befaringen.

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?
Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må monteres røykvarslere i første etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig dreinsplast rundt deler av boligen. Denne er festet med trelekter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreinsplasten er stedvis løs.

Deler av boligen har ikke synlig drenering.

Innfestning av plasten er ikke gjort iht leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av 25 mm isoblokker og støpt betong. Deler av grunnmuren er isolert med 5 cm xps (isopor). Synlig ved trapp.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

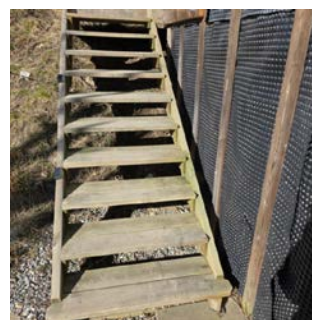
Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Isopor over terreng skal ha utvendig puss på minimum 8 mm eller tekket med brannsikre plater.



! TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Terreng faller inn mot bygning.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har skiftet bunnledninger og tilkoblet de nye rørene til det offentlige. Det foreligger ikke søknad og godkjenning på arbeidet/tilkoblingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må undersøkes nærmere med VA-avdelingen i kommunen ang godkjenning av tilkoblingen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/95 m²

Enebolig: 3 Bod, Kjøkken, Stue, 2 Gang, Soverom, Bad, 2 Kott, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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, med tomteverdi

Kr 1 750 000

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

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Boligen må anses som et restaureringsobjekt og ligger i nedre sjiktet med tanke på markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hermongata 9 ,1792 TISTEDAL 85 m² 1905 2 sov	19-10-2021	2 150 000	2 000 000		2 000 000	23 529
2 Hermongata 2 ,1792 TISTEDAL 84 m² 1895 2 sov	05-03-2023	1 990 000	1 850 000		1 850 000	22 024
3 Granveien 38 ,1792 TISTEDAL 110 m² 1922 3 sov	19-01-2023	2 390 000	2 350 000		2 350 000	21 364
4 Skovveien 10 ,1792 TISTEDAL 100 m² 1900 1 sov	10-05-2021	1 300 000	1 800 000		1 800 000	18 000
5 E Engebretsens gate 9A ,1792 TISTEDAL 127 m² 1901 2 sov	07-10-2024	1 790 000	1 625 000		1 625 000	12 795
6 Tangenveien 5 ,1792 TISTEDAL 180 m² 1929 3 sov	16-06-2024	2 450 000	2 300 000		2 300 000	12 778
7 Kinoveien 6 ,1792 TISTEDAL 174 m² 1930 3 sov	07-11-2024	2 190 000	2 145 000		2 145 000	12 328

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (avgifter 2024)	Kr.	26 500
------------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 250 000
-------------------------------------	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

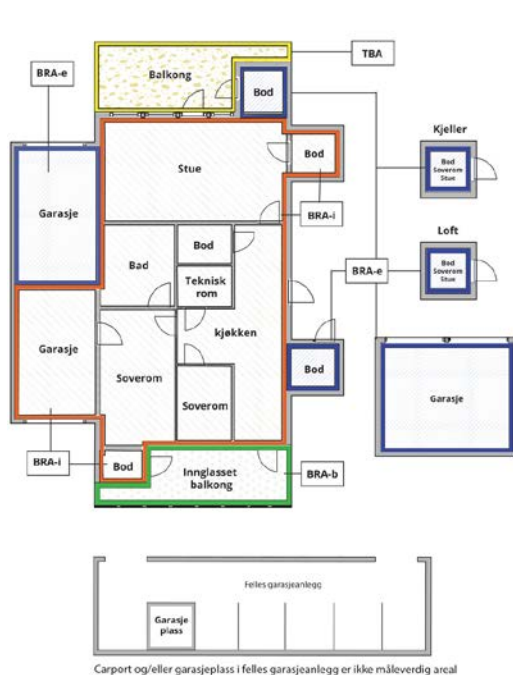
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		72		72	
1. Etasje	52			52	10
2. Etasje	43			43	
Loft					
SUM	95	72			10
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerrom	
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Gang med trapp, Bod under trapp		
2. Etasje	Soverom, Bad, Gang med trapp, Alkove 1, Alkove 2, Alkove 3		
Loft	Kryperom		

Kommentar

Loft og alkover er ikke måleverdige pga lav takhøyde.
Takhøyde i første etasje er 2,6 meter. I andre etasje er den 2,4 meter.
Takhøyder i kjelleren er opp til 2,25 meter.
Bod under trapp er medregnet som s-rom.
Kjelleren er med som BRA-e pga utvendig adkomst.
Terrasse er med som TBA.
Det er en utvendig bod på 2,5 m2. Denne er ikke med i arealer, da den anses som kondemnabel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bygget et rom under terrassen på forsiden av boligen. I andre etasje er der flyttet på noen vegger.
Disse tiltakene er trolig ikke byggesøkt.
Vann og avløp er tilkoblet/utbedret kommunalt uten søknad/dokumentasjon.

Meste parten av boligens grunnmur/hovedbæresystem er skiftet. Dette arbeidet er ikke byggesøkt.
Det må undersøkes nærmere kostnader rundt dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite dagslys i flere rom. Avstand fra vindu og ned til bakken på soverom i andre etasje er 6,2 meter. Rømningsstige med ryggboyle må monteres. Takhøyden i alkover er for lav med tanke på dagens krav.

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	92	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2022	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstmann
	Emil Olaf Jensen	Kunde
19.3.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Rita Eng	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	150	38		0	615.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kinoveien 1

Hjemmelshaver

Jensen Emil Olaf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindvei i Tistedal sentrum. Det er kort vei til skole, barnehage, butikker og bussholdeplass.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

G-310 Søndre Tistedal, regulert til bolig.

Om tomten

Skrånende tomt, hovedsakelig en naturtomt. Plass til parkering på egen tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
350 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	24.03.2025		Innhentet		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	24.03.2025		Innhentet		Nei
Situasjonskart	24.03.2025		Innhentet		Nei
Vann- og avløpsverk	24.03.2025		Innhentet		Nei
Byggetillatelse	24.03.2025		Innhentet		Nei
Målebrev	24.03.2025		Innhentet		Nei
Rapport fra feier	24.03.2025		Innhentet		Nei
Veistautskart	24.03.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.01.2023	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ST9565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kinoveien 1, 1792 TISTEDAL								

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	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	615 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA44	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-310
Navn	Søndre Tistedal

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.02.1988		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/93/G-310.pdf		
Delarealer	Delareal	615 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	14 m ²	
	Formål	Bevaring av bygninger	



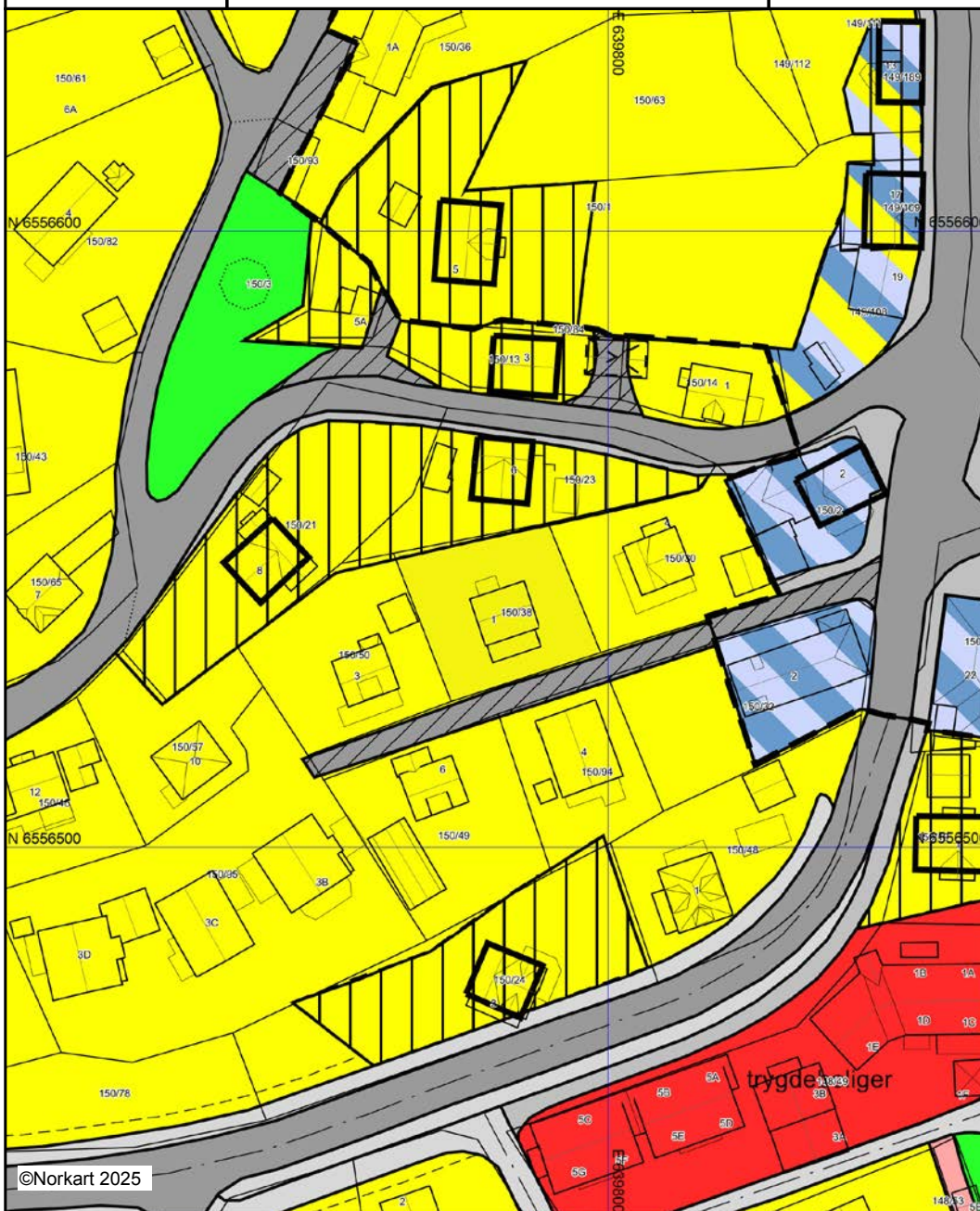
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 150/38
Adresse: Kinoveien 1
Utskriftsdato: 19.03.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
	Friområder
	Anlegg for lek
	Anlegg for telekommunikasjon
	Felles avkjørsel
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

	Vegg frittstående
--	-------------------

Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslirje
	Taksprang
	Mønelirje

HALDEN



KOMMUNE

Planavdelingen

Svenskegt. 5 1750 Halden

Telefon: Sentralbord 84111

EK/RL

Halden, 15/10 ,1987

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

Søndre

Tistedal

Dato for siste revisjon av planen: 15/10 -87

Dato for kommunestyrets vedtak: 18/2 -88 , K sak 7/88

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet begrensningsslinje på plankartet.
2. Området reguleres for følgende formål:
 - Byggeområder; herunder boliger, offentlige bygninger, forretninger, mindre bedrifter.
 - Offentlige trafikkområder; herunder kjørevege, fortau, gang- og sykkelveg, kjørbar gangveg og **grøft/vegskulder**.
 - Friområder; herunder lekeplasser og friområder.
 - Spesialområder; herunder kommunaltekniske anlegg og bevaringsverdig bebyggelse.
 - Fellesområder; herunder felles avkjørsel og felles parkering.

Dessuten er det markert bevaringsverdige bygninger med raster.

Alle bygninger innenfor planens begrensning inngår i reguleringsplan bortsett fra garasjebygning Granveien 1-3.

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.

- 3a) Byggegrense inntil Riksveg 103 er som vist på planen. Der byggegrense ikke er vist, går den i formålsgrense (fortauskant).
- 3b) Byggegrense inntil øvrige veier er 2 meter fra kjørebansens begrensning, bortsett fra der hvor annen byggegrense er markert på reguleringsplanen. Som vei regnes også kjørbare gangveier.
- 3c) Det vil si at bygninger kan oppføres inntil fortauskant der hvor kravene i 3a og 3b er oppfylt. Hvor særskilte forhold taler for det, og det forøvrig ikke strider mot byggeforskriftene eller plan- og bygningsloven, kan bygningsrådet også dispensere fra pkt. 3a) og 3b).
- 4. Det fastsettes ikke utnyttelsesgrader innenfor planområdets begrensning. Fortetning kan foretas så lenge dette skjer innenfor reguleringsbestemmelsernes krav og gjeldende lover og forskrifter.
- 5. Bygninger kan ikke føres opp over 2 etasjer. Sokkel-etasje og loftsetasje regnes da som 1/2 etasje. Mesanin regnes som 1/2 etasje i tillegg til den etasje den er innsatt i.
(Husbankens beregningsmetoder legges til grunn for klassifisering av etasjetype.)

BYGGEOMRÅDER.

6. Områder markert med gul farge benyttes til boliger med tilhørende anlegg.
Herunder kan også mindre service-, handels-, kontor- og ervervsfunksjoner innpasses. Dette skal i så fall skje under godkjennelse av bygningsmyndighetene.
7. I områder regulert til trygdeboliger kan bebyggelse oppføres som sammenhengende, under forutsetning av at de branntekniske krav er oppfylt.
8. Område markert med blå farge benyttes til forretningsdrift med tilhørende parkerings- og adkomstareal. Vedlikehold og opparbeidelse av dette areal tilfaller eier.
9. Områder markert med lilla farge viser områder hvor mindre bedrifter som ikke forårsaker nevneverdig støy eller annen forurensning, tillates.

OFFENTLIGE TRAFIKKAREALER

10. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling i kjørebane, fortau, gang- og sykkelveger, kjørbare gangveger og grøft/vegskulder som er vist på planen.
11. Frisikt: I områder mellom frisiktlinje og regulert veg tillates ikke bygninger oppført. Det tillates her heller ikke vegetasjon eller andre formål med høyde over 0,5 meter.

SPESIALOMRÅDER

- 12 a) Bygninger markert "bevaringsverdige bygninger" som ligger på areal med reguleringsformål bevaringsverdig bebyggelse, kan ikke rives eller ombygges uten at dette skjer i forståelse med antikvariske myndigheter, og under godkjennelse av bygningsmyndighetene. Generelt bør disse bygninger i størst mulig grad tilbakelastes eller beholdes i sitt opprinnelige formspråk.
- 12 b) Dersom disse bygninger på grunn av brann, naturkatastrofe eller andre årsaker blir å regne som total-skadet, overgår arealet til reguleringsformål boligbebyggelse (jfr. pkt. 6).

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-150/38, Kinoveien 1, 1792 TISTEDAL



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

10.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

10.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

0.52 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.51 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

0.65 km

Flomfaresoner

13.03.2025

Ikke funnet

0.16 km

Forurenset grunn

03.03.2025

Ikke funnet

0.2 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

10.03.2025

Ikke funnet

0.14 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.03.2025

Ikke funnet

0.01 km

Skredfaresoner

10.03.2025

Ikke funnet

133.9 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

2.3 km

Støysoner

10.03.2025

Ikke funnet

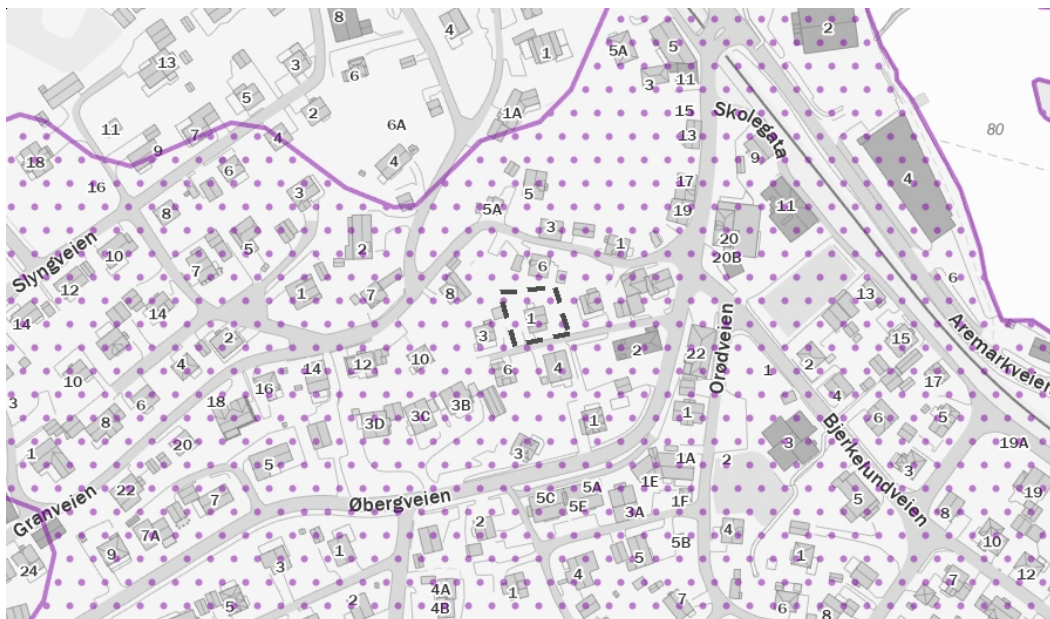
0.01 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 10.03.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

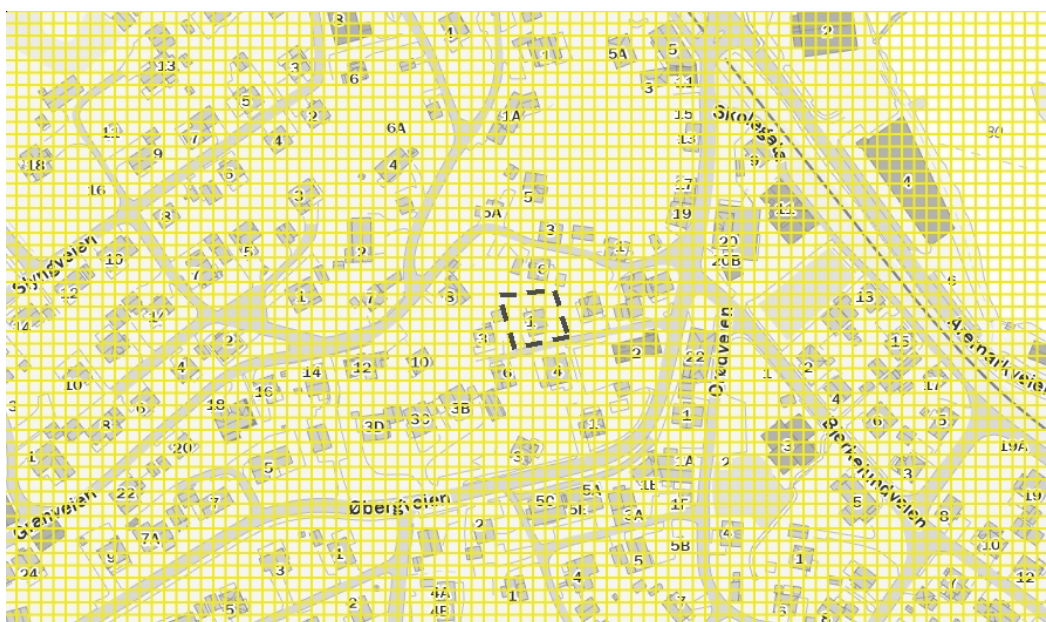
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.03.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 150, Bruksnr 38	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	404 Gran
Veiadresse:	Kinoveien 1, gatenr 3680	Valgkrets:	5 Tistedal
	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Trudvang	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.08.1921	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	615,2 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/150/38	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/150/38	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	24.08.1921	Avgiver	3101/150/3	-615,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/150/38	615,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kinoveien 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145078563			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

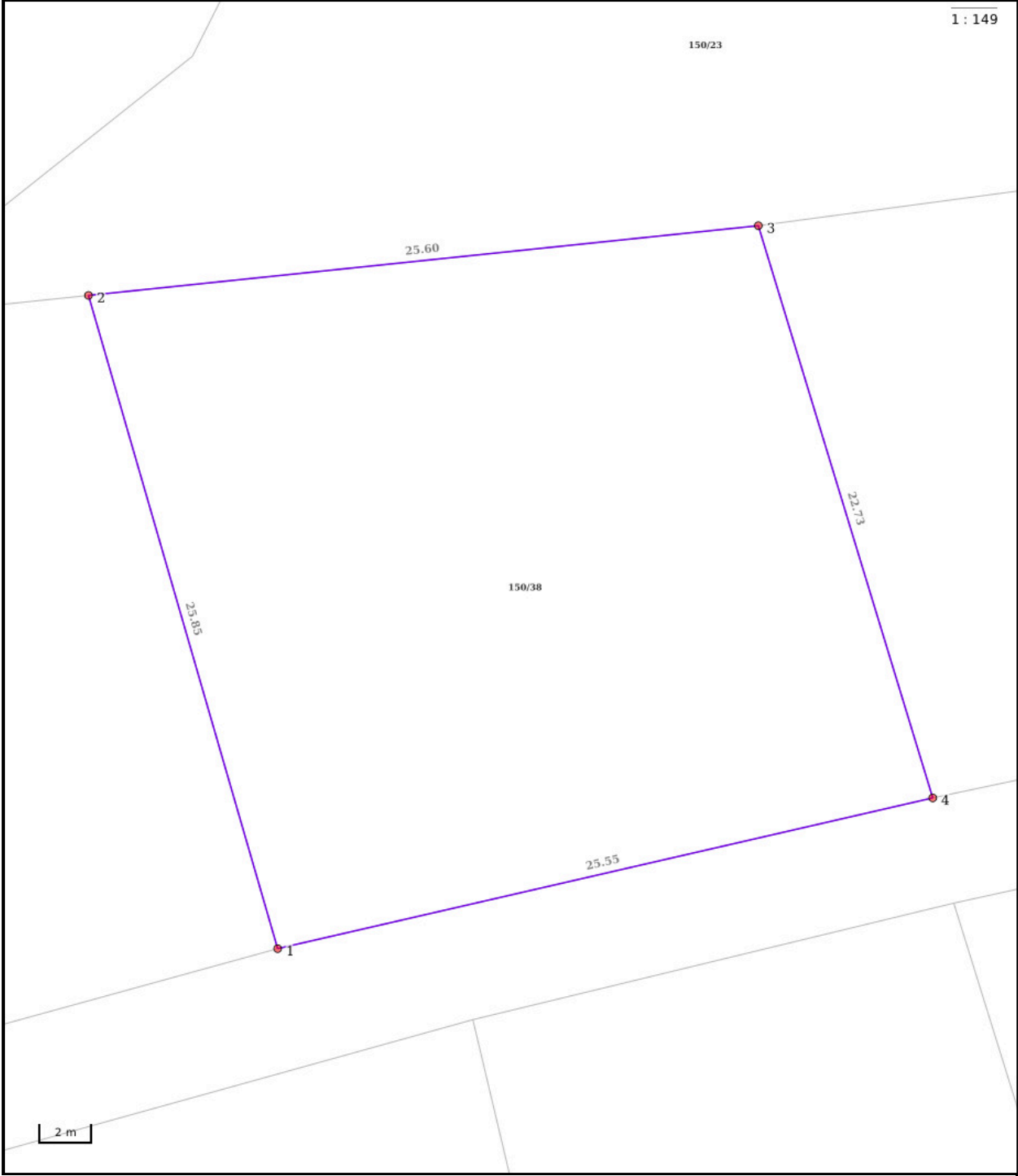
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

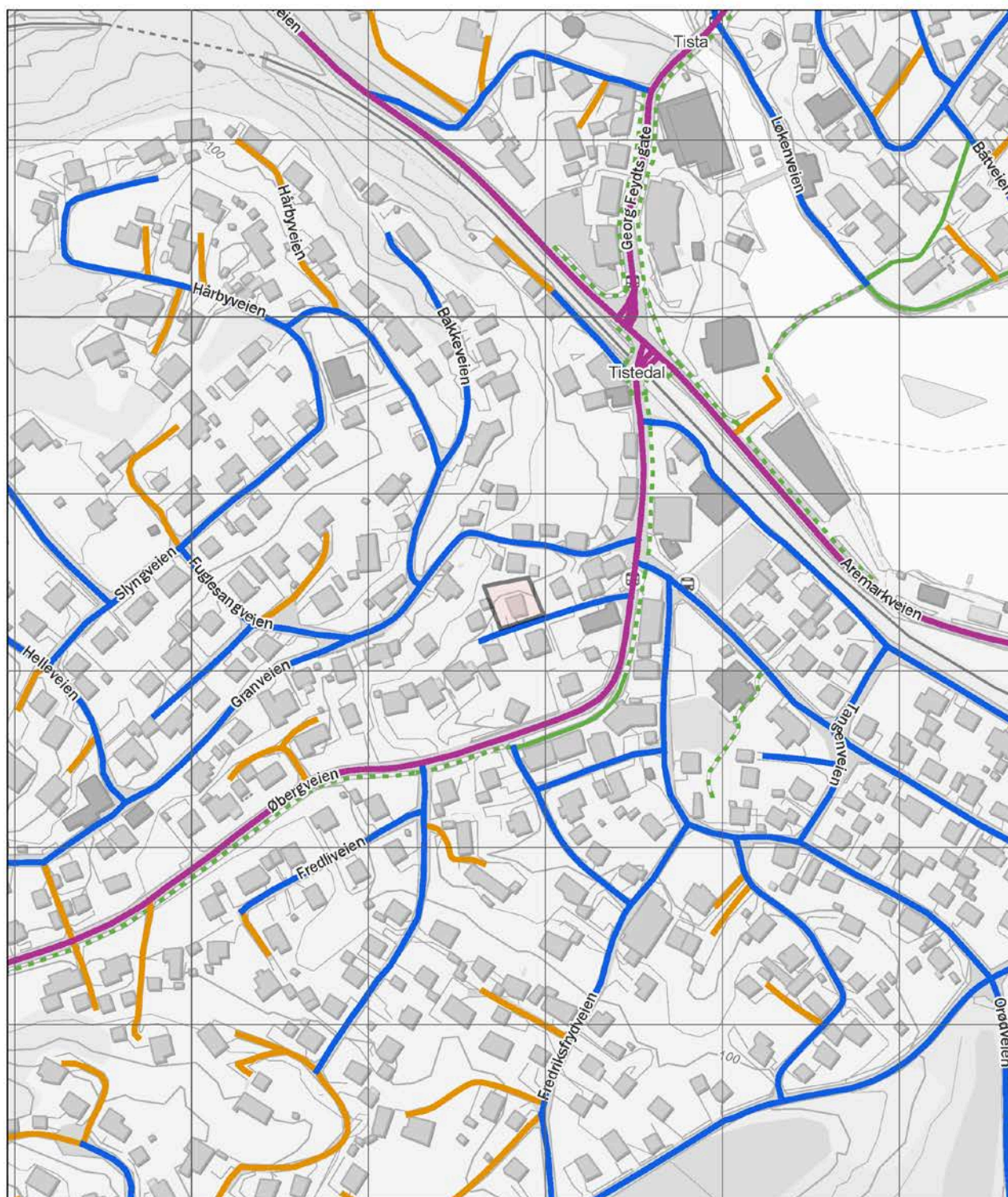
- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

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

Areal og koordinater**Areal:** 615,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

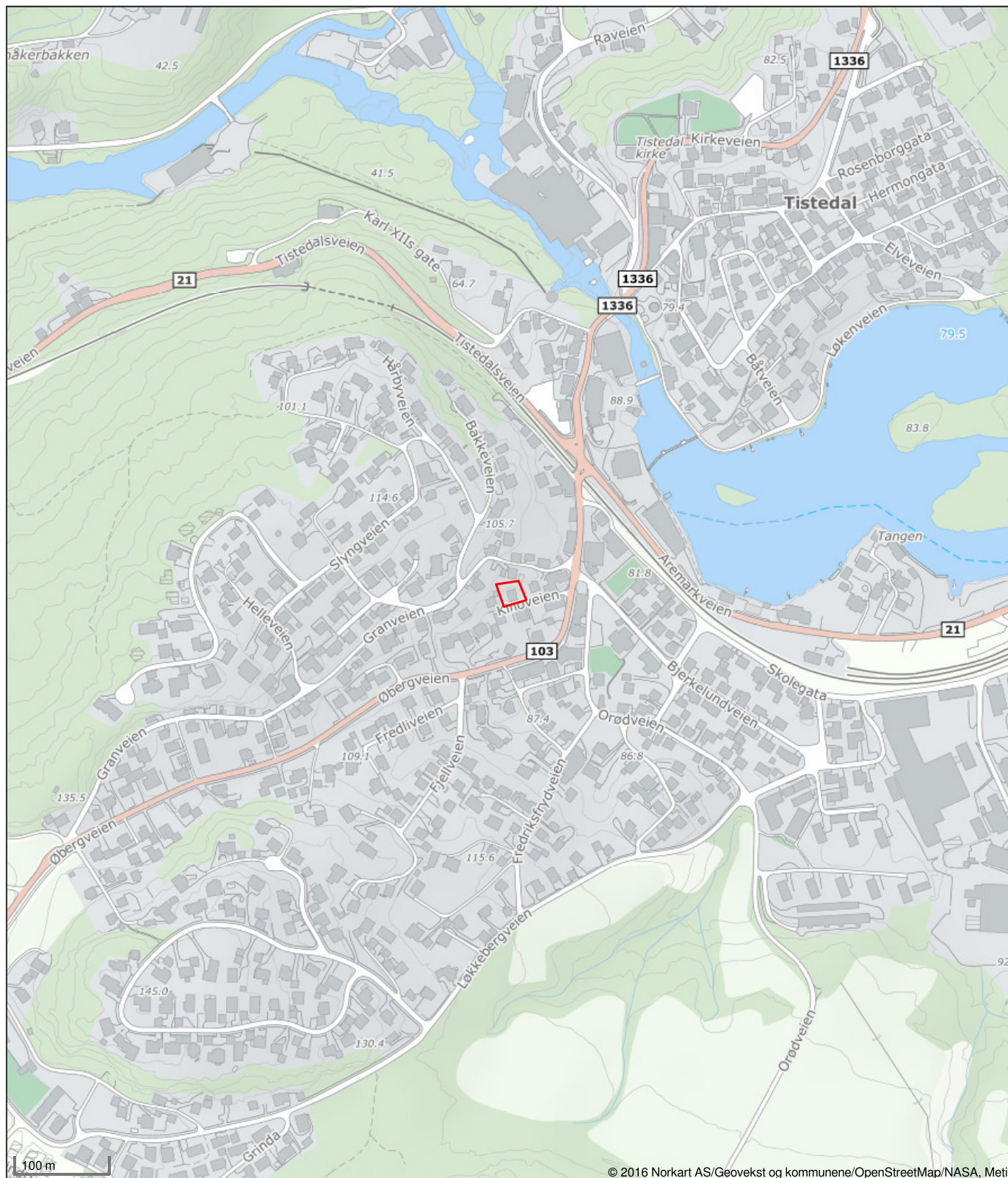
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 523,69	639 774,58	25,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 547,77	639 765,19	25,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 552,69	639 790,31	22,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 531,63	639 798,86	25,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

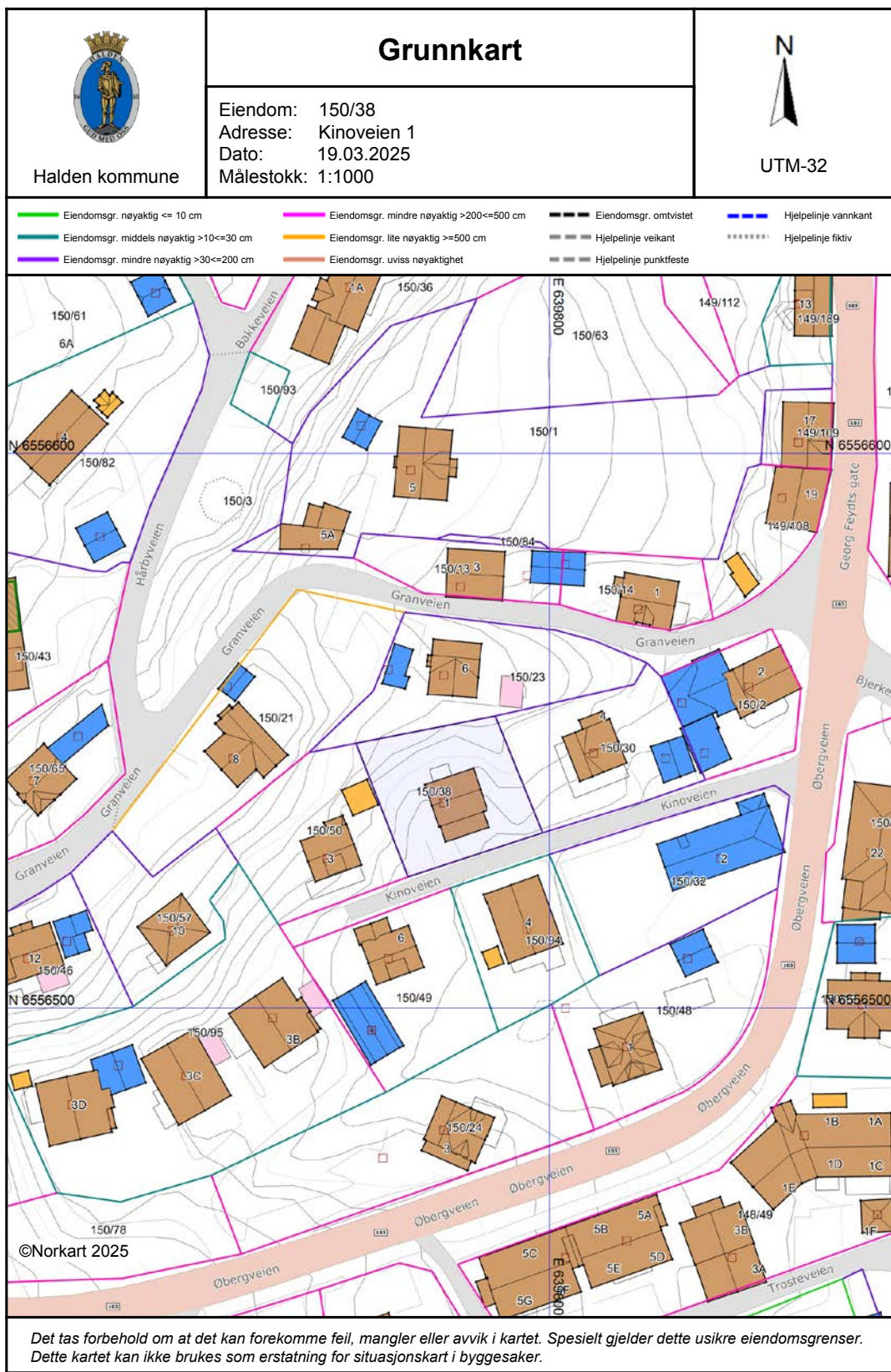




Oversiktskart for eiendom 3101 - 150/38//



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: 19.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kinoveien 1, 1792 TISTEDAL								

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	4 218,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	26 474,24 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1370400 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 111,00 kr	1 027,75 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0 stk	570,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vanngbyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	1 167,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,53 kr	1/1	0 %	7 604,00 kr	1 901,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				Sum	26 368,22 kr	6 592,06 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kinoveien 1, 1792 TISTEDAL								

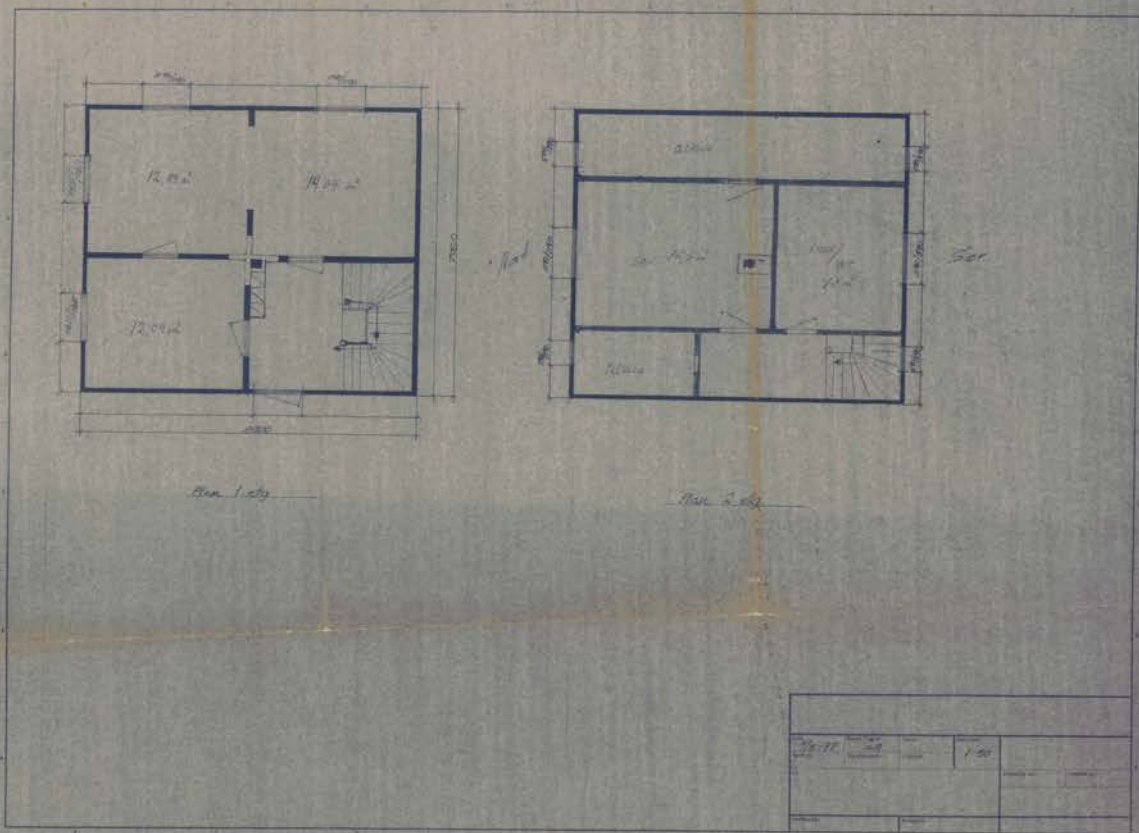
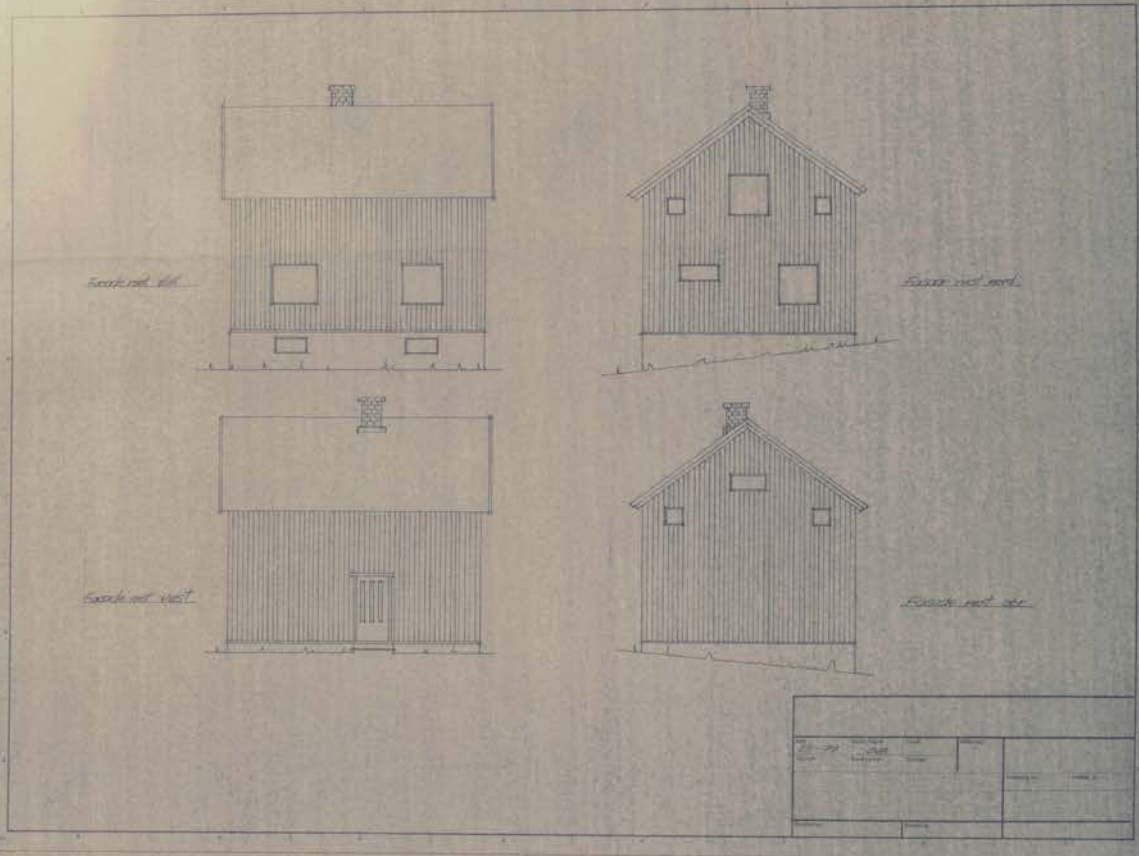
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

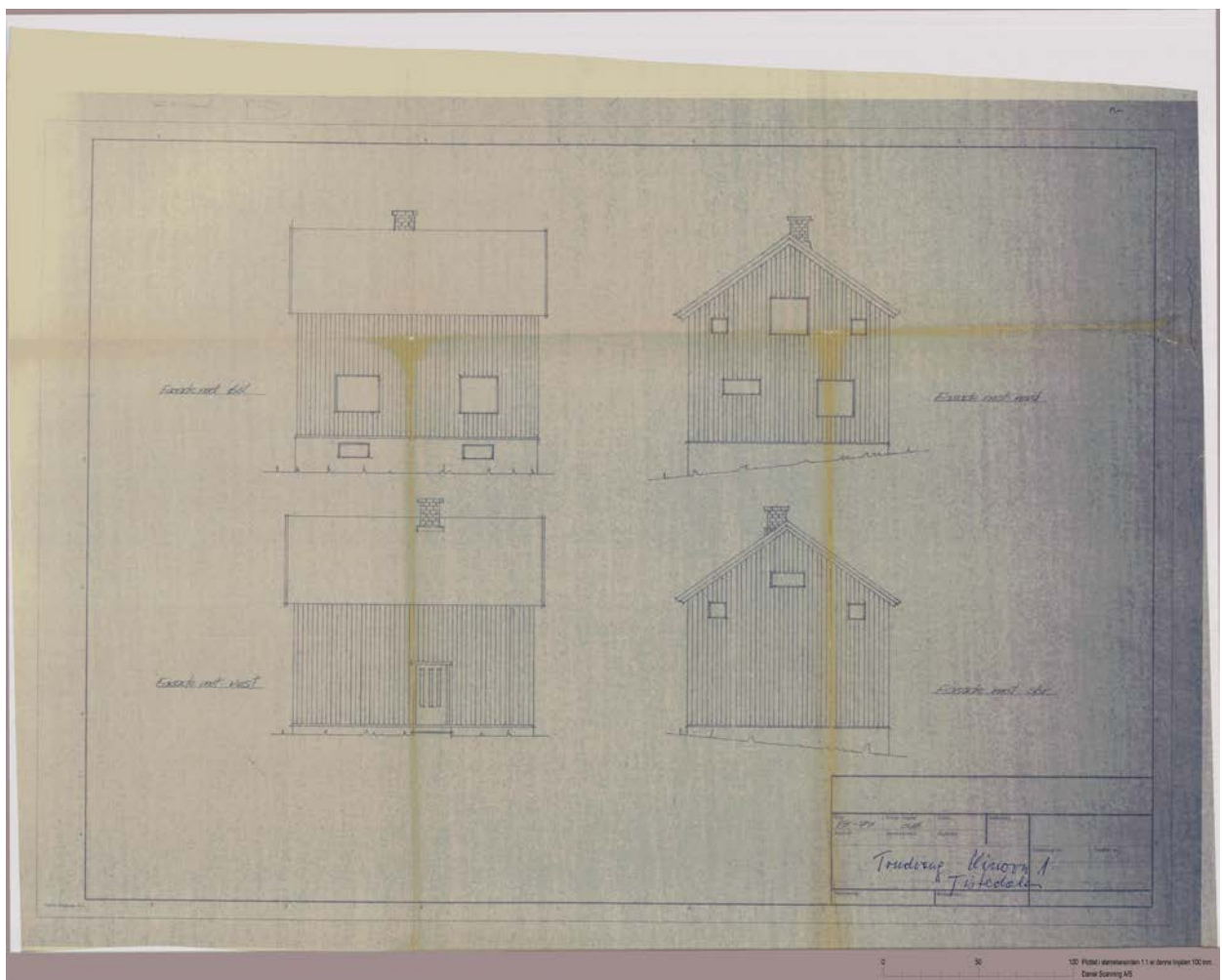
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





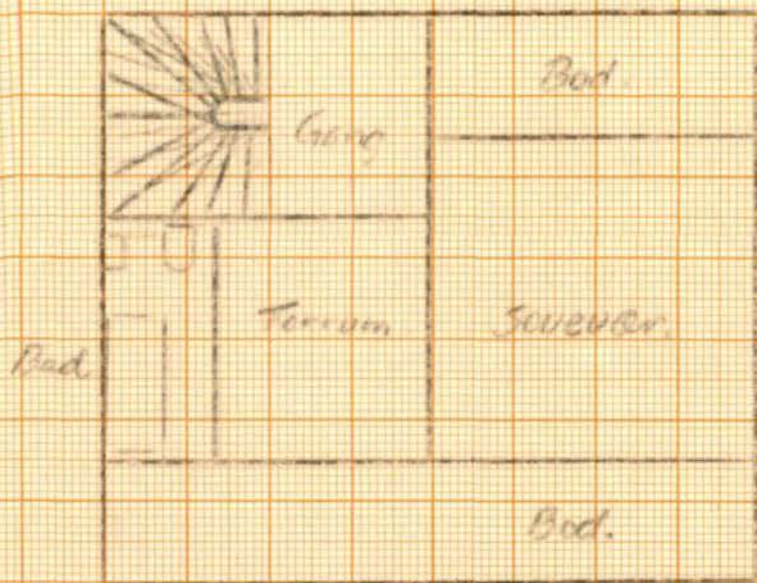
TRUDUANG - TISTEDAL

BAD 2. ETG

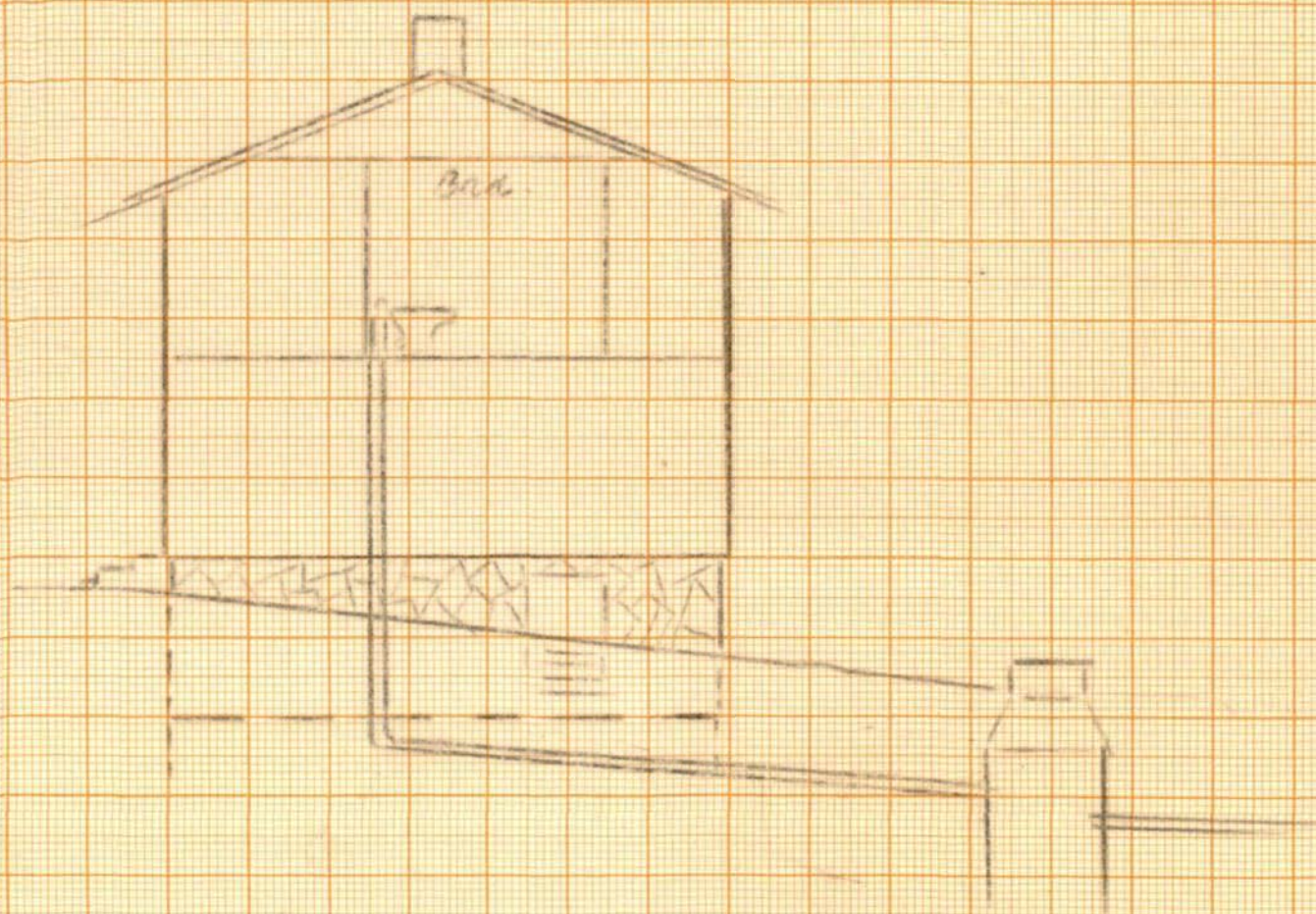
Fremlagt
for ldd bygningsråd

28/3-63

IDD BYGNINGSRÅD
J. NR. 22/63



25





Halden kommune

Adresse: Postboks 150 1751 Halden
Telefon: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
21.03.2025

Informasjon om brukstillatelse / ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kinoveien 1, 1792 TISTEDAL								

Informasjon om brukstillettelse og ferdigattest:

Det foreligger ikke brukstillatelse / ferdigattest på denne eiendommen i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Sagbok nr. 4724 1974 ²³/₁₀
Halden Sorenskriverembete

Halden, den 23.10.1974.

Jeg Leif Fredriksen eier av gnr. 150. bnr. 38,
Kinoveien 1, Tistedal, gir hermed Haltan Faugli eier av gnr.
150, bnr. 50, Kinoveien 3, Tistedal, rett til og koble på
min kloakledning i Kinoveien 1.

Leif Fredriksen. s.

fr 2/2

Ekkehardin get 24 august 1921

Den fraktilte del er gitt brøstmannen Nestli.
Bestemmelse av tinglysning. Nærv. forretning
er avholdt uten særskilt betaling i forbindelse
med forretning om den tilknelte parcel i
auktionering av auksjonering om laan i Smalvass-
en Soliglaugen. Parterne av. at Ole Tuglevig skal
nærv. tinglysning. Ole Tuglevig. p. t. f.
H. Fosby, Carl E. Olsen.

Auktat til tinglysning den 6 august 1921

No. 29. Skylddelingsforretning.

Aar 1921 den 5 aug. avholdtes av som skuespel gaarden
Granhaugen qm. 9 bus. 3 av sk. w. 9,67 i feld
herred. tilhørende E. Jakobsen i auktionering om
solgt 1 parcel av gaarden til Truls Sæther. Av
indendene har alle anlagt om. måtte selges og
kjøper, naboen var borte, men måtte ikke.
Gave formidlet om. funderer Ole Tuglevig. Over om
den del av. gaardsbetjenerne. Delet ligger sin
beprøvede i parcelleut skyldre ligger i en
kryddeligggen sten i delet med fte. Markha
Bys iendene, følger de dette dele i nordlig ret-
ning til det skoter med delet med Alfred, Lunds
iendene, følger de dette dele i vestlig retning
til en kryddeligggen sten, derfra i ret linje til
en kryddeligggen sten ved vei i sydlig retning,
derfra langs med denne vei til utgangspunktet.
Hvis. 6. som fonge. Det bevidnes om. som fonge.

bestemt til 202 no. Hovedlille fraktilte del er gitt
brøstmannen Trindvang. Nærv. om. at Ole Tuglevig
skal om. tinglysning. Ole Tuglevig. p. t. f.

Carl E. Olsen.

H. Fosby

Auktat til tinglysning den 6 august 1921

No. 30. Paraboligskifte.

hr. Fosby.

Indendene Magne Abrahamsen erlyender

Nabolagsprofil

Kinoveien 1 - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kringla øbergveien Linje 33, 306, 631	1 min 0.1 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 4.3 km

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 312 elever, 15 klasser	19 min 1.2 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	5 min 3 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	6 min 4.1 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	9 min 5.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	4 min 2.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	5 min 3.7 km

«Mine naboer er høflige og gode i nødsituasjoner. Vi prøver å holde en viss standard i gata vår. Vil si at det er et stabilt godt område.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

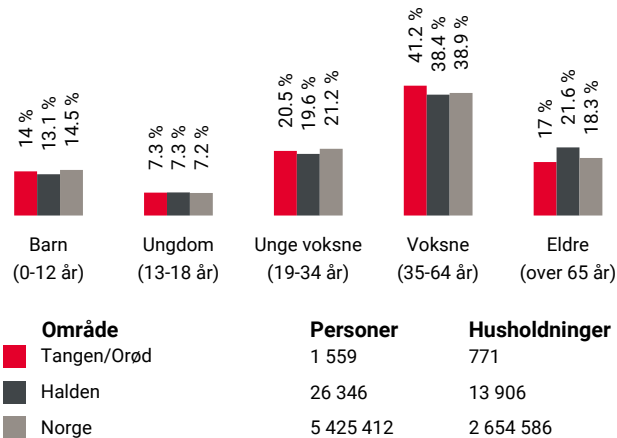
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	21 min 1.6 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	25 min 1.8 km
Halden Montessori barnehage (1-5 år) 17 barn	27 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	4 min
Kiwi Risum	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



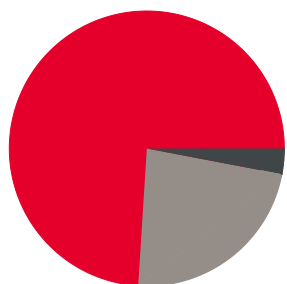
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Tistedalen stadion Fotball	19 min	1.2 km
	Tistedal stadion Ballspill, fotball	19 min	1.2 km
	Spenst Halden avd. Høvleriet	6 min	
	Nivå Trening	6 min	

Boligmasse



74% enebolig
3% blokk
23% annet

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

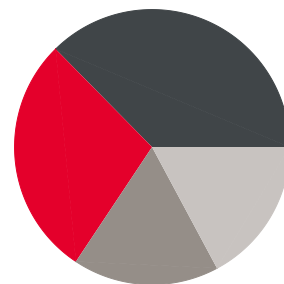
6 min



Apotek 1 Tista

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



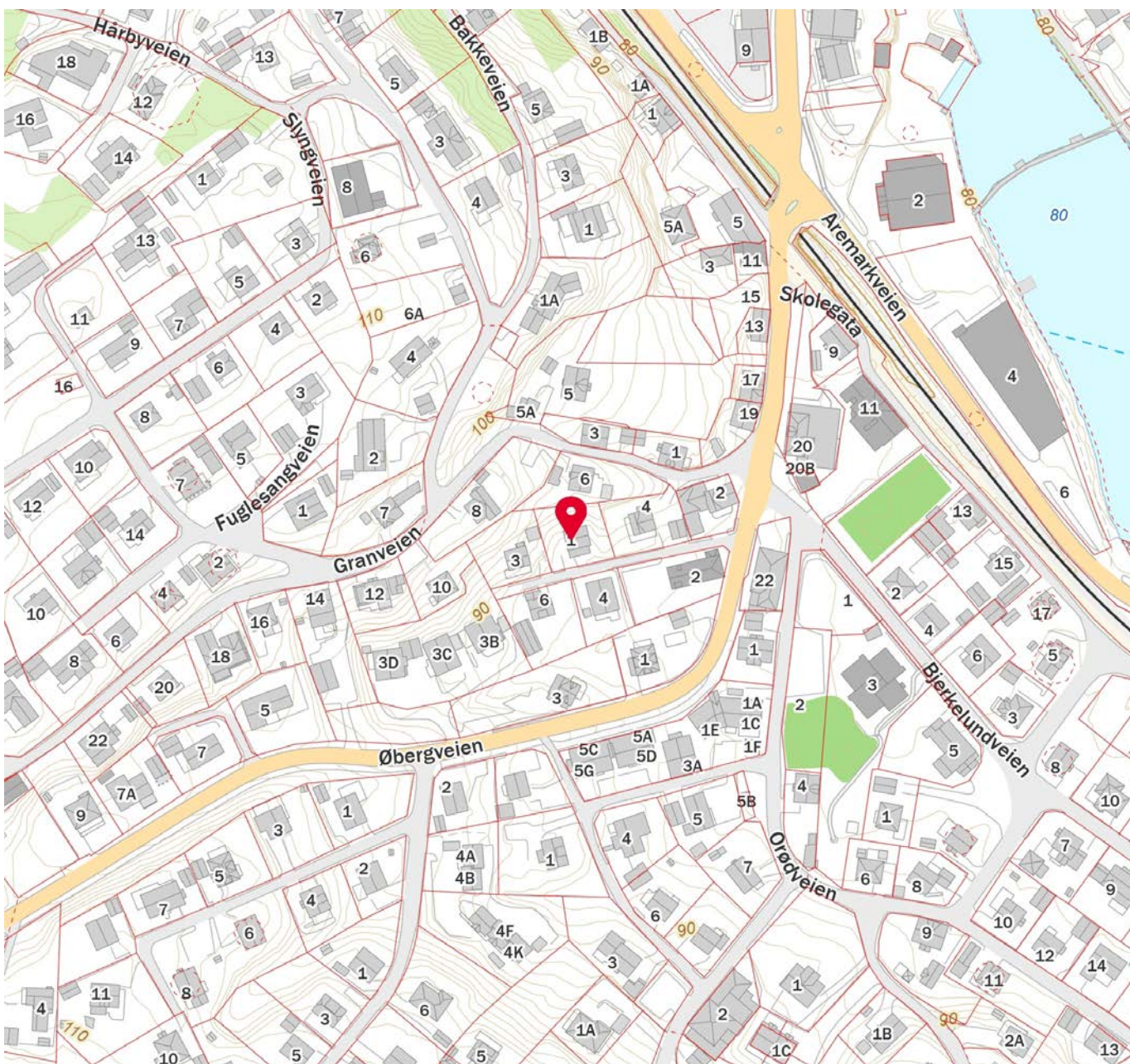
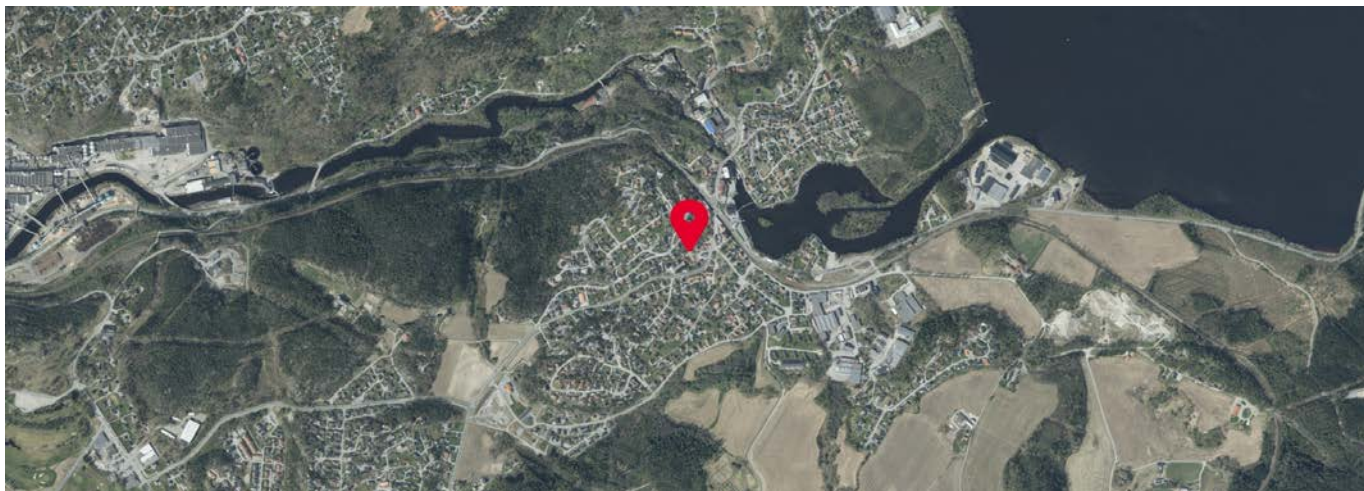
0%

45%

Tangen/Orød
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

For eiendommen:

Adresse:
Kinoveien 1, 1792 Tistedal
gnr. 150, bnr. 38 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240161

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Rita Eng Furuseth

Telefon: 950 75 158
E-post: rita.eng@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre