

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 245 990,-  
**Selger:** Gunhild Merete Løland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1930  
**BRA-i/BRA Total** 174/293 kvm  
**Tomtstr.:** 769 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 150, bnr. 49  
**Oppdragsnr.:** 1101240119

# Eldre, koselig enebolig på eiet tomt sentralt i Tistedal

Velkommen til denne koselige og tilbaketrukkede boligen omkranset av gamle trær og en frodig hage. Boligen har stort potensiale for den nevenyttige.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	76
Andre vedlegg .....	82
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	126

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 174 m<sup>2</sup>

BRA - e: 119 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 293 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Stue, peisstue, kjøkken, entre, trapperom, vindfang, bad.

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang med trapp, soverom, soverom/stue, soverom/mellomgang, 3 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m<sup>2</sup> Inngangsparti

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 59 m<sup>2</sup> Garasje og bod

2. etasje

BRA-e: 60 m<sup>2</sup> Uinnredet loft

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 201 m<sup>2</sup>. ALH i kjeller er 9 m<sup>2</sup>, og i 2. etasje er 18 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,47m i første etasje og opp til 2,53 i andre etasje.

Kott i andre etasje er ikke måleverdige. Er med som ALH.

Takhøyde 1,95m til 1,98m i Kjeller under tilbygg er ikke måleverdig pga lav takhøyde på 1,85m. Er med som ALH.

Inngangspartiet er med som TBA.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

769 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Lun og koselig tomt med plen, busker og ett stort flott epletre. Eiendommen ligger innerst i en liten blindvei, stille og rolig. Tomten er flat og har gode muligheter for kjøkkenhage, drivhus, lekeområder m.m.

Nabo 3B har satt opp en enkel carport som står i tomtegrense.

Tomten ligger i et område definert for aktsomhetsområde for kvikkleire og gul støysone. Se vedlagte områdeanalyse.

### **Beliggenhet**

Her bor du stille og tilbaketrukket fra trafikk i en liten blindvei. Samtidig er det kun 5 minutter til Rema 1000, baker, samt pizzarestaurant og busstopp. Videre har vi herlige Femsjøen med bade- og båtliv like ved, 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.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Skolekrets**

Tistedal barneskole og Risum ungdomskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til bussforbindelse.

### **Bygningssakkyndig**

Takstfag AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført med yttervegger i stående plank og utvendig kledd med stående bordkledning. Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av undertakspapp, lekter og

sløyfer. Renner, nedløp og beslag i stål. Sidehengslede vinduer med enkel lags glass hovedsakelig fra byggeår. Fire vinduer byttet i senere tid med to lags isolerglass. Eldre del av grunnmur er av støpt betong med stein. Tilbygg av Leca. En vegg i eldre del er byttet ut med isoblokker.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

### **Innhold**

1.etg. inneholder påbygg med entre og bad/wc/vaskerom, trappehall, kjøkken, spisestue og stue.

2.etg. gang, 3 soverom, diverse kott.

Loft: Lagringsloft.

Kjeller: Diverse lagerrom og tidligere vaskekjeller. Utvendig adkomst fra terreng og inn i kjeller under tilbygd del.

### **Standard**

Koselig, eldre standard med solide heltregulv, malte panel på vegger og flotte takrosetter i himlinger. Vakre heltredører med originale messinghåndtak, nydelig listverk m.m. De smårutede vinduene lager selve rammen for husets sjarm sammen med den vakre byggestilen. Tak og vegger ble malt opp for få år siden. Det er fliser på gulv med varmekabler på bad og yttergang. Kjøkken har en solid, heltre plassbygd innredning med plass for spisegruppe midt i rommet. Vakker peis med innsats fra Jøtul.

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.

Opplysninger om eiendommen

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det informeres om at det er lagt ny undertakspapp, lekter og sløyfer ved utskiftning av takstein i 2018. Noen undertakbord ble skiftet i den sammenhengen. Undertak av stående panel fra byggeår. Inspisert på loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er synlige fuktmerker og svertesopp på undertak. Noen spredte råteskader.

Tiltak

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

- Det må bregnes ferdigstillelse av beslag-løsninger på taktekking.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Nedløp og beslag, TG2

Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler nedløp og beslag i overgang vegg/tak på takoppløft.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Megler beslag mellom vegg og tak tak oppløft og noe manglede nedløp og utkast

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Veggkonstruksjon, TG3

Veggene hovedsakelig er uisolert trekonstruksjon/stående plank fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier informerer om at yttervegg i inngangspartiet er foret ut og etterisolert med 50 mm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Utvendig kledning har betydelig råteskader, spesielt rundt vindusåpninger og gesimskasser.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør vurderes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen. Det må beregnes råte i konstruksjon rundt vinduer og ned mot sviller i eldre konstruksjoner. Mangler maling av takoppløft.

Kostnadsestimat : Over 300 000

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Det er tilgang til uisolert loft via luke. Noe isolering med sagflis og leire i etasjeskillet. Vindu i galv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ikke lufting i nedkant av tak eller gesimskasser. Luken er uisolert og uten tettepakning. Vil medføre varmetap og fare for kondensering på loft. Det er sprekk i glass i vinduet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Loftsluken bør skiftes og det anbefales isolering i etasjeskillet på loft. Dampsperre bør legges over isolasjon. Loft på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Anbefaler etablering av inspeksjonsmuligheter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Vinduer, TG3

Det er hovedsakelig vinduer fra byggeår. Sidehengslede vinduer med enkel lags glass. Det følger med innvendige varevinduer. Fire vinduer er skiftet i senere tid. Disse har to-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Noen vinduer lar seg ikke åpne. Det mangler beslag på vinduer.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Eldre vinduer må skiftes og beslag må monteres på nyere vinduer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

### Dører, TG2

Tofløyet inngangsdør i treverk.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Løst håndtak og slitt låskasse. Synlige lyssprekker gjennom dørblad. Sprekker i glass.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dør må vurderes byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Utvendige trapper, TG3

Det går en utvendig trapp ned til kjelleren. Tretrapp opp til inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er noe råte i tretrappen. Skjevheter på hellelagt område ved trapp.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tretrappen må beregnes utbedret.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Innvendig

#### Overflater, TG2

Det er hovedsakelig tregulv i boligen. Disse er slipt og lakkert i senere tid. Noe eldre belegg og fliser på gulv. Vegger og himlinger har malt panel, tapet og malte overflater. Noen strekte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er knirk i gulv og bom/hulrom under flis. Noen sprekker og løse fuger. Det er



synlige spiker på panel. Noe heksesot på overflater. Skader etter vannlekkasje i himlinger i andre etasje. Hull og sprekker i eldre belegg. Noe manglede ferdigstillelse.

Tiltak

- Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene. Planavvik på 50 mm målt i stue og 30 mm i entré, målt med laser over hele gulvet. I andre etasje ble det målt planavvik opp til 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er synlig råte i gulvbjelke under kjøkken. Hul svil/bjelke i trappenedgangen.

Skyldes trolig et større angrep av borebiller. Det er råte og skjevheter synlig i kjellertrapp. Største delen av bjelker og sviller er ikke synlig pga stubbloft.

Tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes ut. Det må gjøres undersøkelser rundt angrep av borebiller da det er spor i helle kjeller. Tiltak må beregnes. Råte i bjelke under kjøkken og bunnsvill synlig i trapp må beregnes skiftet/byttet. Det er kun mindre deler av sviller og bjelkelag som er synlig/mulig å inspisere i kjeller. Det må beregnes åpning av bjelkelag og nærmere undersøkelse av omfang av skader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG2

Teglsteinspipe, bunnbeslått på tak. Eier informerer om at pipen ble utbedret fra undertak og opp ved omlegging av tak. Peis med innsats montert i stue. Feieluke tilgjengelig i kjeller. Det er murt igjen et tidligere tilkoblingspunkt i pipe i andre etasje. Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn og feiing var i 2023. Ingen avvik eller anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Det må beregnes oppgradering av pipe på sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Rom Under Terreng,TG2

Grovkjeller med støpte vegger og gulv. Leca i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Spor etter borebiller i eldre del av kjelleren. Det ble målt 20-21 vekt% fukt i kjellertrappa. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

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 må gjøres tiltak mot borebiller. Råteskadet treverk må skiftes ut. Kjeller må holdes frostfri for å unngå skader på vannledninger. Anbefaler tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjeller aktuelle tiltak kan være bedre ventilering eller avfukting.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Innvendige trapper,TG2

Tretrapp med tette trinn. Lakkert treverk med malte vanger.

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.

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.
- Innvendig trapp til kjeller har råteskader i nedkant mot gulv og er bygget over i senere tid. Trappen må beregnes byttet/oppgradert.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Innvendige dører,TG2

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det mangler noen håndtak. Slitte låskasser. Det er dører med smalere fribredde og frihøyde enn dagens standard.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er noe manglende avslutning på glassbyggersten-vegg.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt med mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 20 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Nedsenk på 5-10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke silikonfuge i overgang gulv/vegg. Fuger er grove med noe sprekkdannelse. Gulvet er noe flatt i nedsenk. Synlig vannansamlinger. Det er laget en oppkant rundt dusjnisen. Dette forhindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det opplyses om at det er benyttet smøremembran fra Mapei på gulv og vegger.

Vannfast spon og masterbord benyttet. Plastsluk med synlig membran. Synlig oppbrett av membran på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran ligger over klemring. Det er ikke synlig mansjett eller membran under klemring. Det er ikke synlig mansjett eller membran på rørgjennomføringer. Toalettet og vaskesøyle er trolig skrudd igjennom membran. Det ble målt høye indikasjoner på fukt i dusjnise med fukt indikator. Det er manglende dokumentasjon på utførsel av tettesjiktet på våtrommet.

#### Tiltak

- Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### 1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har plass bygget innredning med servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassbyggersten-vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe susing i sisterne på toalett. Noe treg susing. Noe drypping fra dusjhodet.

#### Tiltak

- Noe vedlikehold/oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

- Viften ble ikke funksjonstestet.

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### 1. Etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Det ble foretatt hullboring fra entré og inn mot badet. Det er ikke boret inn mot dusjnisjen, da denne grenser mot yttervegg. Synlig rupanel og gips. Uisolert vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Det ble målt opp til 16 vekt% ved hulltaking. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringen.

#### Tiltak

- Anbefaler jevnlig overvåking.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Kjøkken

#### 1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Plassbygget innredning med heltreplate. Noen eldre benkeskap mot entré-vegg.

Dobbel servant nedsenket i benken. Fliser over servantbenk og komfyr. Det er plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er svelling i sokler, bunnplate og benkeplaten. Slitasjemerker i servant. Svelling i fronter. Sprekker i fliser og fuger. Det er ikke monter vannstopp eller komfyrvakt.

Tiltak

- Det må beregnes oppgraderinger av kjøkkenet. Vannstopp og komfyrvakt bør monteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber og plast. Stoppekran tilgjengelig i kjeller. Det er fordelerstokk for rør-i-rør i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er et eldre servantskap montert på det ene soverommet.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Servant på soverom bør fjernes da rommet ikke er fuktsikret.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast. Lufting av avløp går i stålrør over tak. Synlig på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Rør under kjellergulv er ikke skiftet. Det er synlig rust og fuktskader på soilrør.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

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.

- Ved en isolering av vegger må det monteres ventiler i alle rom.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 110 liter fra ca 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er noen rustne rør til tanken. Den er bulket i bunn. Tilkoblet via skjøteledning med støpsel i kontakt. Det er en eldre tank også i kjelleren. Denne er ikke i bruk.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Elektrisk anlegg,TG3

Sikringsskap med skrusikringer og noen eldre automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 12 kurser.

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 : 50 000 - 100 000

#### Branntekniske forhold,TG3

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tomteforhold

##### Drenering,TG2

Det er noe synlig drenering ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

- Topplisten på drensplasten er løs. Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Høy fuktighet i kjelleren indikerer at dreneringen må utbedres.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av

underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG3

Eldre del er av støpt betong med stein. Tilbygg av leca. Det er skiftet ut en vegg i eldre del. Denne er byttet ut med isoblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setnings-skader.
- Det er gjort utbedringer på grunnmuren pga setnings-skader. Større sprekkdannelser i grunnmur på tilbygg og i ny vegg.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold,TG2

Tilnærmet flat eiendom.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

Tiltak

- 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 : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I garasje og på egen eiendom.

### **Forsikringsselskap**

If

**Polisenummer**

0544861

**Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med middel til lav aktsomhet.

**Diverse**

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

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

Fullmektig som forestår salget av Kinoveien 6 ber om at bud inngis med rimelig god akseptfrist da det er nødvendig med avklaring fra flere parter.

## Energi

**Oppvarming**

Ved og strøm. Det er peis i stue i 1. etasje. Peis i 2. etasje er ikke tilkoblet.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 190 000



### **Kommunale avgifter**

Kr 28 892

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 837 384

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 182 060

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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 49 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:  
3101/150/49:  
29.01.2003 - Dokumentnr: 488 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

### **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.

Opplysninger om lovlighet fra tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Det finnes ikke tegninger av andre etasje. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.
- Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg fra 2001.

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

- Vinduer i andre etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. De har en bredde under 50 cm og en høyde ned til bakken over 5 meter.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Garasjen er tegnet med saltak, men er oppført med mansard-tak.
- Det er spesifisert at takhøyden på loftet ikke kan overstige 1,89 m. Den er oppført med ca 3 m.
- Det er tegnet utvendig trapp til loft. Trappen er montert innvendig.
- Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest på garasjen og den stemmer ikke med gitt tillatelse fra 2008.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift:

- Det er krav til tett brannvegg mellom bod og garasje. Den skal føres helt opp til taktekkingen. Dette er ikke gjort.
- Bygningen er over 50m<sup>2</sup>, noe som utløser krav til brannsikring mot bygninger som ligger nærmere enn 8 meter.

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

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan G310 søndre Tistedal med formål bolig.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppgdrag

2 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

55 990 (Omkostninger totalt)

71 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 245 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 261 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 263 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 55 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

18.10.2024

















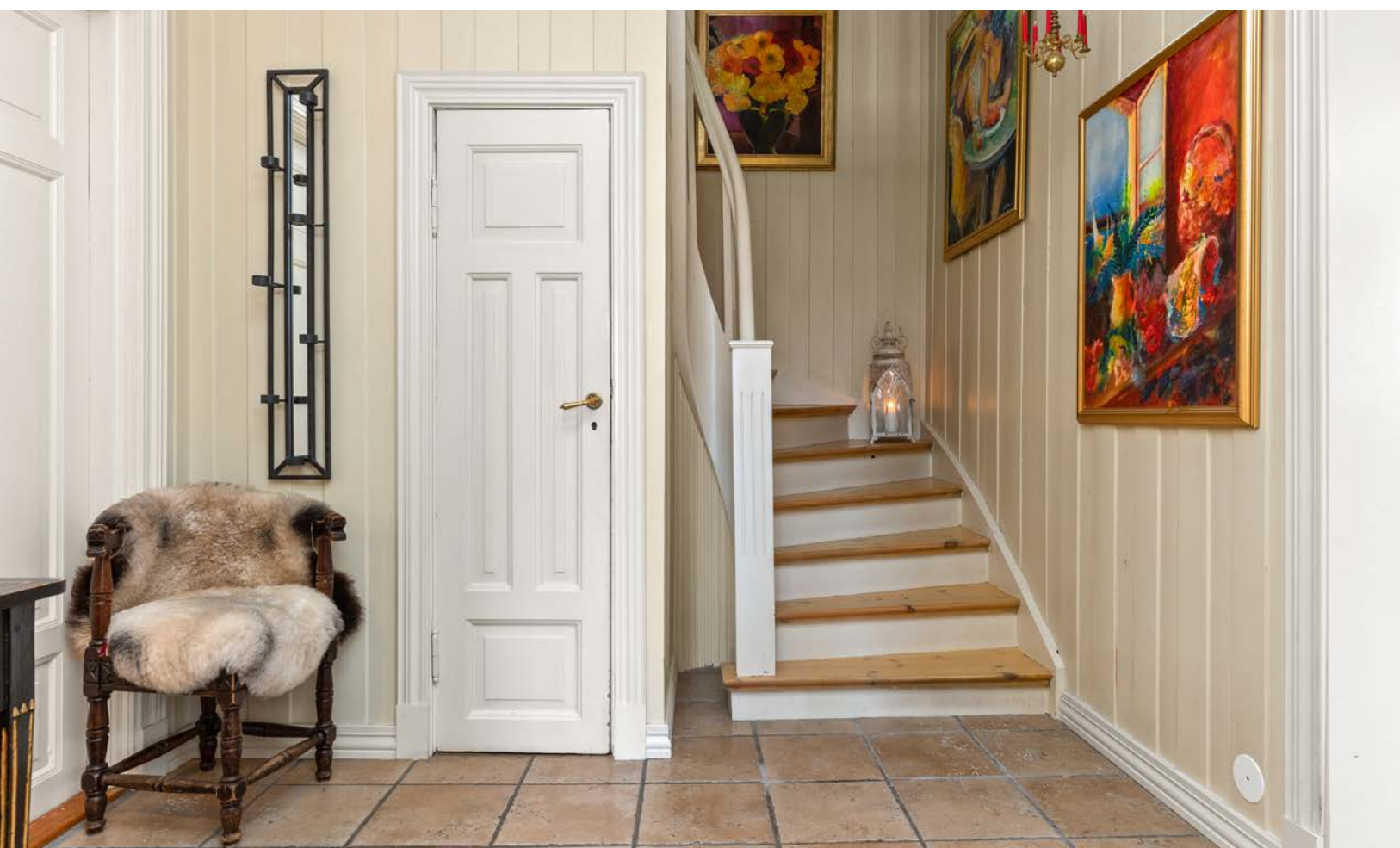










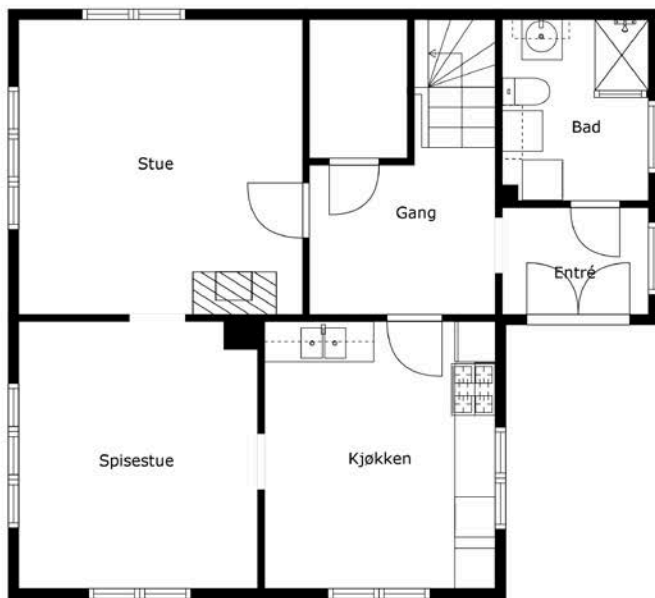




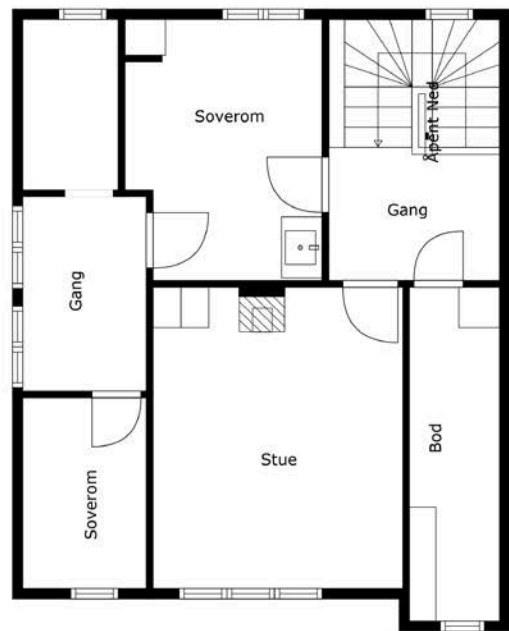








1. Etasje



2. Etasje

**FOTO**  
*etetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart 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 6, 1792 TISTEDAL  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 150, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m<sup>2</sup> BRA-i: 174 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 12218-1415

Referansenummer: QH1589

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



**TAKST**  
**FAG AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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 lufttetthetsmålinger 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 over to plan med grovkjeller. Boligen har ukjent alder, men er trolig fra ca 1930. Det er betydelige behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er et tilbygg som ble godkjent i 2001 har ikke ferdigattest.

Garasjen ble startet bygget i 2008. Den er ikke ferdigstilt og det foreligger ikke ferdigattest. Det må beregnes ferdigstillelse av garasjen. Det er pr i dag ikke kjørevei frem til den fra offentlig vei.

Det må bregnes betydelige oppgraderinger av boligen.

### Enebolig - Byggeår: 1930

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Det informeres om at det er lagt ny undertakspapp, leker og sløyfer ved utskiftning av takstein i 2018. Noen undertaksbord ble skiftet i den sammenhengen. Undertak av stående panel fra byggeår. Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe.

Veggene hovedsakelig er isolert trekonstruksjon/stående plank fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier informerer om at yttervegg i inngangspartiet er foret ut og etterisolert med 50 mm mineralull.

Det er tilgang til uisolert loft via luke. Noe isolering med sagflis og leire i etasjeskillet. Vindu i galv.

Det er hovedsakelig vinduer fra byggeår. Sidehengslede vinduer med enkel lags glass. Det følger med innvendige varevinduer. Fire vinduer er skiftet i senere tid. Disse har tolags isolerglass. Tofløyet inngangsdør i treverk.

Det går en utvendig trapp ned til kjelleren. Tretrapp opp til inngangsdøren.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er hovedsakelig tregulv i boligen. Disse er slipt og lakkert i senere tid. Noe eldre belegg og fliser på gulv. Vegger og himlinger har malt panel, tapet og malte overflater. Noen strekte tak.

Teglsteinspipe, bunnbeslått på tak. Eier informerer om at pipen ble utbedret fra undertak og opp ved omlegging av tak. Peis med innsats montert i stue. Feieluke tilgjengelig i kjeller. Det er murt igjen et tidligere tilkoblingspunkt i pipe i andre etasje.

Grovkjeller med støpte vegger og gulv. Leca i tilbygg. Tretrapp med tette trinn. Lakkert treverk med malte vanger. Malte tredører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt med mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 20 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Nedsenk på 5-10 mm. Det opplyses om at det er benyttet smøremembran fra Mapei på gulv og vegger. Vannfast spon og masterbord benyttet. Plastsluk med synlig membran. Synlig oppbrett av membran på terskel. Rommet har plass bygget innredning med servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassbyggersten-vegg. Det er mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygget innredning med heltreplate. Noen eldre benkeskap mot entré-vegg. Dobbelt servant nedsenket i benken. Fliser over servantbenk og komfyr. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.  
Det er fordelerstokk for rør-i-rør i himling i kjeller.  
Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.  
Lufting av avløp går i stålrør over tak. Synlig på loft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereider på 110 liter fra ca 2000.

Sikringsskap med skrusikringer og noen eldre automatsikringer.  
50 amp hovedsikring og 12 kurser.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er noe synlig drenering ved tilbygg.  
Eldre del er av støpt betong med stein. Tilbygg av leca.  
Det er skiftet ut en vegg i eldre del. Denne er byttet ut med isoblokker.  
Tilnærmet flat eiendom.  
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det finnes ikke tegninger av andre etasje.  
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.  
Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg fra 2001.

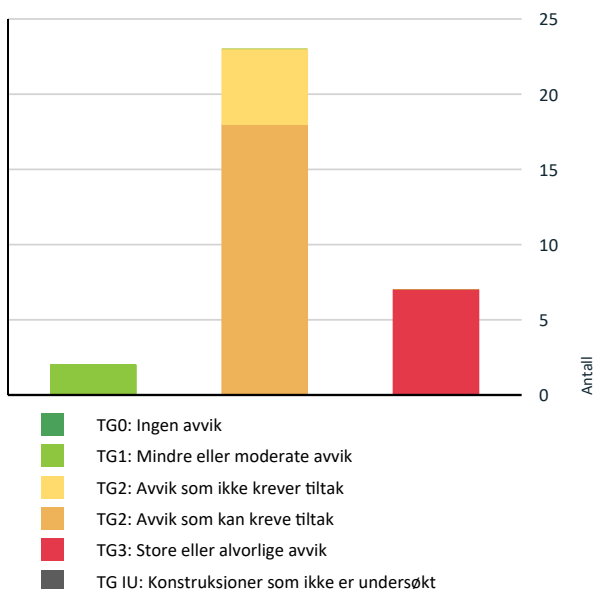
### Garasje

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

Garasjen er tegnet med saltak, men er oppført med mansardtak. Det er spesifisert at takhøyden på loftet ikke kan overstige 1,89 m. Den er oppført med ca 3 m.  
Det er tegnet utvendig trapp til loft. Trappen er montert innvendig.  
Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest på garasjen og den stemmer ikke med gitt tillatelse fra 2008.

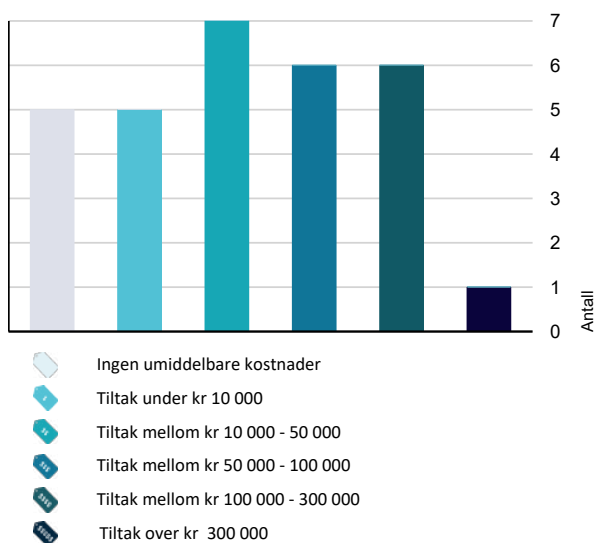
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1930

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Lav standard.

### Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Nytt bad (egeninnsats + F. Jørgensen rørlegger)
2002	Modernisering	Skiftet utvendige VA-ledninger fra kjellervegg til offentlig påkoblingspunkt.
2001	Tilbygg	Tilbygg med bad og vindfang.
2020	Modernisering	Montert ny kjøkkenvifte
2024	Modernisering	Skiftet kran på kjøkken
2007	Modernisering	Pusset opp gang
2022	Modernisering	Pusset opp tv-stue/spisestue
2005	Modernisering	Satt inn ny innsats i peis.
1997	Modernisering	Grunnmur skiftet på den ene siden pga setningskader (Kjell Harlem og egeninnsats)
1997	Tilbygg	Etablert ny utvendig trapp til kjeller (egeninnsats)
2014	Modernisering	4 vinduer skiftet
2018	Modernisering	Taktekking skiftet
2024	Modernisering	Skiftet vindskyer og toppbordbeslag på tilbygg
2000	Modernisering	Etterisolert yttervegg i inngangsparti (egeninnsats)

## UTVENDIG



### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det informeres om at det er lagt ny undertakspapp, lekter og sløyfer ved utskifting av takstein i 2018. Noen undertakbord ble skiftet i den sammenheng.

Undertak av stående panel fra byggeår. Inspisert på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

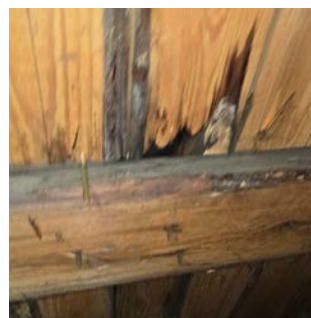
Det er synlige fuktmerker og svertesopp på undertak. Noen spredte råteskader.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må bregnes ferdigstillelse av beslag-løsninger på taktekking.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fukt merker/råte undertak



Fukt merker og vepsebord.

# Tilstandsrapport



Manglete beslag og avslutning på taktekking



Manglete beslag og avslutning på taktekking

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe.  
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler nedløp og beslag i overgang vegg/tak på takoppløft.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Megler beslag mellom vegg og tak tak oppløft og noe manglete nedløp og utkast

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Megler beslag mellom vegg og tak tilbygg



Megler beslag mellom vegg og tak tak oppløft og noe manglete nedløp og utkast

## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene hovedsakelig er uisolert trekonstruksjon/stående plank fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier informerer om at yttervegg i inngangspartiet er foret ut og etterisolert med 50 mm mineralull.

### Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning har betydelig råteskader, spesielt rundt vindusåpninger og gesimskasser.

### Konsekvens/tiltak

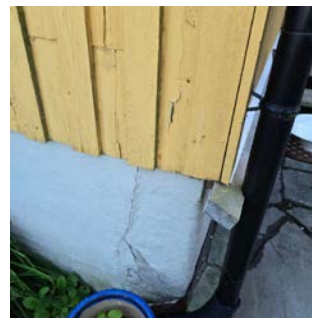
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør vurderes utskifting av kledning, etterisolering i forbindelse med modernisering av boligen.

Det må beregnes råte i konstruksjon rundt vinduer og ned mot sviller i eldre konstruksjoner.

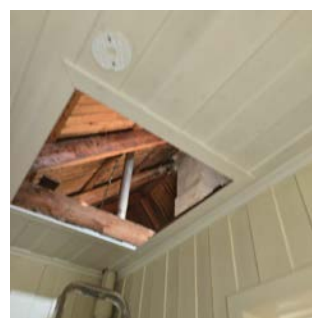
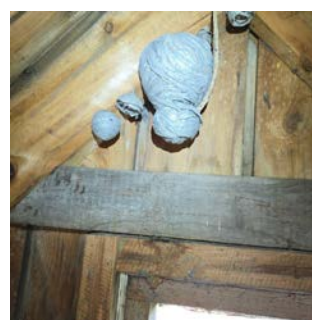
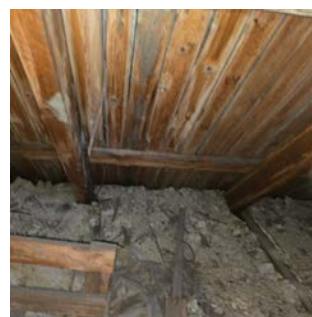
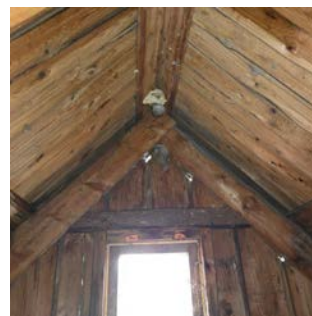
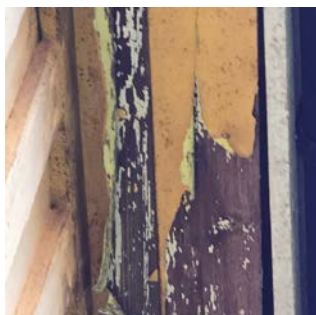
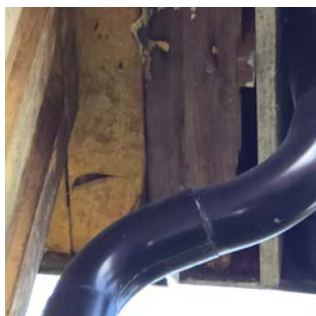
Mangler maling av takoppløft.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er tilgang til uisolert loft via luke.  
Noe isolering med sagflis og leire i etasjeskillet.  
Vindu i galv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke lufting i nedkant av tak eller gesimskasser.  
Luken er uisolert og uten tettpakning. Vil medføre varmetap og fare for kondensering på loft.  
Det er sprekk i glass i vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken bør skiftes og det anbefales isolering i etasjeskillet på loft.  
Dampsperre bør legges over isolasjon.  
Loft på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Anbefaler etablering av inspeksjonsmuligheter.

## TG 3 Vinduer

Det er hovedsakelig vinduer fra byggeår. Sidehengslede vinduer med enkel lags glass. Det følger med innvendige varevinduer.  
Fire vinduer er skiftet i senere tid. Disse har to-lags isolerglass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Noen vinduer lar seg ikke åpne.

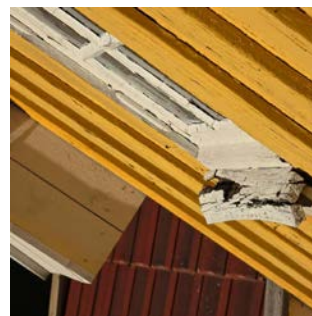
Det mangler beslag på vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Eldre vinduer må skiftes og beslag må monteres på nyere vinduer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1 TG 2 Dører

Tofløyet inngangsdør i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Løst håndtak og slitt låskasse.

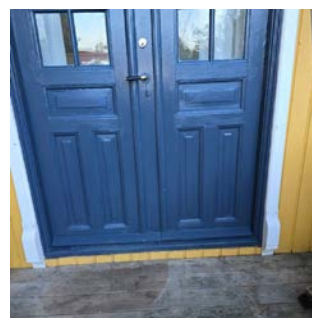
Synlige lyssprekker gjennom dørblad. Sprekker i glass.

### Konsekvens/tiltak

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

Dør må vurderes byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1 TG 3 Utvendige trapper

Det går en utvendig trapp ned til kjelleren.

Tretrapp opp til inngangsdøren.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er noe råte i tretrappen.

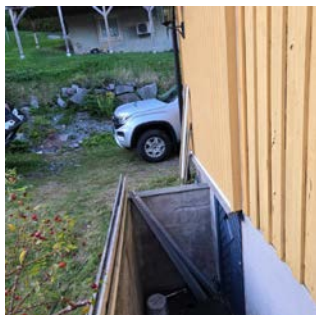
Skjevheter på hellelagt område ved trapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tretrappen må beregnes utbedret.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er knirk i gulv og bom/hulrom under flis. Noen sprekker og løse fuger.

Det er synlige spiker på panel. Noe heksesot på overflater.

Skader etter vannlekkasje i himlinger i andre etasje.

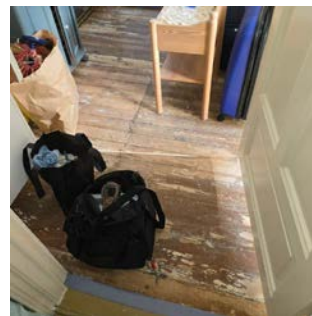
Hull og sprekker i eldre belegg. Noe manglede ferdigstillelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Det er hovedsakelig tregulv i boligen. Disse er slipt og lakkert i senere tid. Noe eldre belegg og fliser på gulv. Vegger og himlinger har malt panel, tapet og malte overflater. Noen strekte tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.  
Planavvik på 50 mm målt i stue og 30 mm i entré, målt med laser over hele gulvet.  
I andre etasje ble det målt planavvik opp til 40 mm.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er synlig råte i gulvbjelke under kjøkken. Hul svil/bjelke i trappenedgangen. Skyldes trolig et større angrep av borebiller. Det er råte og skjevheter synlig i kjellertrapp. Største delen av bjelker og sviller er ikke synlig pga stubbloft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet treverk må skiftes ut. Det må gjøres undersøkelser rundt angrep av borebiller da det er spor i helle kjeller.

Tiltak må beregnes. Råte i bjelke under kjøkken og bunnsvill synlig i trapp må beregnes skiftet/byttet.

Det er kun mindre deler av sviller og bjelkelag som er synlig/mulig å inspisere i kjeller. Det må beregnes åpning av bjelkelag og nærmere undersøkelse av omfang av skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Hul svil/bjelke i trappenedgangen



Råte i bjelke under kjøkken.



## ! 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Teglsteinspipe, bunnbeslått på tak. Eier informerer om at pipen ble utbedret fra undertak og opp ved omlegging av tak.  
Peis med innsats montert i stue. Feieluke tilgjengelig i kjeller.  
Det er murt igjen et tidligere tilkoblingspunkt i pipe i andre etasje.  
Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn og feiing var i 2023. Ingen avvik eller anmerkinger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

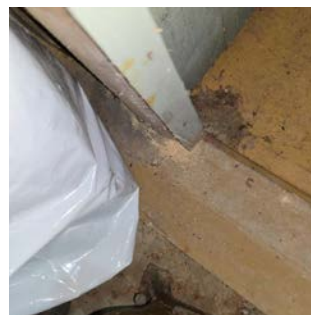
#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må beregnes oppgradering av pipe på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grovkjeller med støpte vegger og gulv. Leca i tilbygg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Spor etter borebiller i eldre del av kjelleren.

Det ble målt 20-21 vekt% fukt i kjellertrappa. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

#### 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 må gjøres tiltak mot borebiller. Råteskadet treverk må skiftes ut. Kjeller må holdes frostfri for å unngå skader på vannledninger.

Anbefaler tiltak for å redusere fuktproblematikk i kjeller aktuelle tiltak kan være bedre ventilering eller avfukting.

## Innvendige trapper

Tretrapp med tette trinn. Lakkert treverk med malte vanger.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

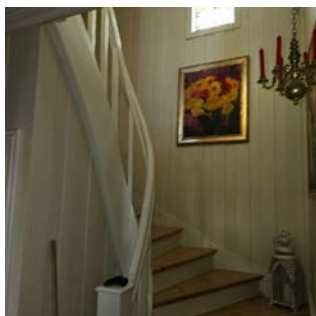
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### 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.

Innvendig trapp til kjeller har råteskader i nedkant mot gulv og er bygget over i senere tid. Trappen må beregnes byttet/oppgradert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Underside kjeller trapp

#### **TG 2** Innvendige dører

Malte tredører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det mangler noen håndtak. Slitte låskasser.  
Det er dører med smalere fribredde og frihøyde enn dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### **TG 2** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe manglende avslutning på glassbyggersten-vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 20 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Nedsenk på 5-10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke silikonfuge i overgang gulv/vegg. Fuger er grove med noe sprekkdannelse.

Gulvet er noe flatt i nedsenk. Synlig vannansamlinger.

Det er laget en oppkant rundt dusjnisen. Dette forhindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det opplyses om at det er benyttet smøremembran fra Mapei på gulv og vegger. Vannfast spon og masterbord benyttet.

Plastsluk med synlig membran. Synlig oppbrett av membran på terskel.

#### Vurdering av avvik:

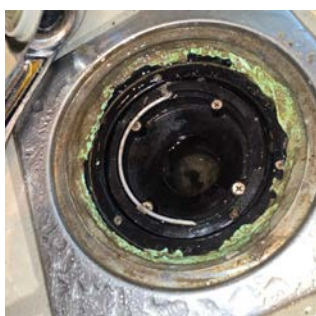
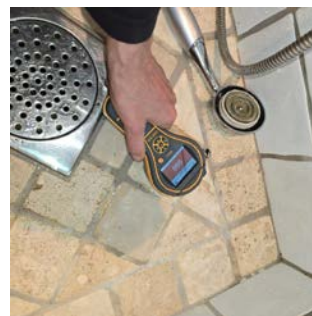
- Det er rundt sluk påvist ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

# Tilstandsrapport

Membran ligger over klemring. Det er ikke synlig mansjett eller membran under klemring.  
Det er ikke synlig mansjett eller membran på rørgjennomføringer.  
Toalettet og vaskesøyle er trolig skrudd igjennom membran.  
Det ble målt høye indikasjoner på fukt i dusjnise med fukt indikator.  
Det er manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på våtrommet.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har plass bygget innredning med servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassbyggersten-vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe susing i susterne på toalett. Noe treg susing.  
Noe drypping fra dusjhodet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/oppgraderinger må beregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Viften ble ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra entré og inn mot badet. Det er ikke boret inn mot dusjnisen, da denne grenser mot yttervegg.  
Synlig rupanel og gips. Uisolert vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt opp til 16 vekt% ved hulltaking. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.  
Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Anbefaler jevnlig overvåking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Plassbygget innredning med heltreplate. Noen eldre benkeskap mot entré-vegg.

Dobbel servant nedsenket i benken.

Fliser over servantbenk og komfyr.

Det er plass til komfyr og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder i overflater.

Det er svelling i sokler, bunnplate og benkeplaten. Slitasjemerker i servant.

Svelling i fronter. Sprekker i fliser og fuger.

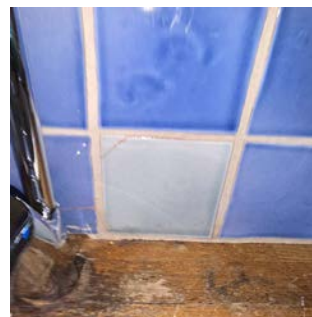
Det er ikke monter vannstopp eller komfyrvakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes oppgraderinger av kjøkkenet. Vannstopp og komfyrvakt bør monteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.  
Det er fordelerstokk for rør-i-rør i himling i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

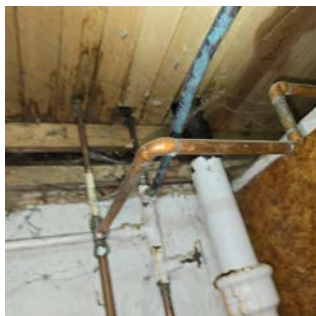
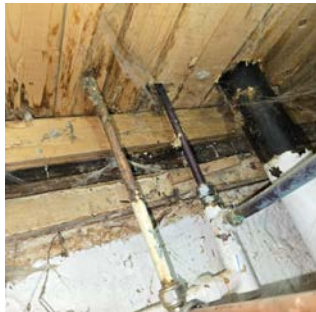
Det er et eldre servantskap montert på det ene soverommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Servant på soverom bør fjernes da rommet ikke er fuktsikret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/soil og plast.  
Lufting av avløp går i stålrør over tak. Synlig på loft.

### Vurdering av avvik:

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

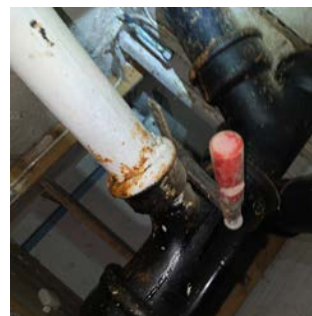
Rør under kjellergulv er ikke skiftet. Det er synlig rust og fuktskader på soilrør.

### Konsekvens/tiltak

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

Bunnledninger under kjellergulv bør beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

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.

Ved en isolering av vegger må det monteres ventiler i alle rom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📌 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter fra ca 2000.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

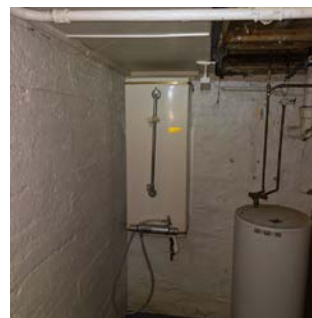
Det er noen rustne rør til tanken. Den er bulket i bunn.

Tilkoblet via skjøteledning med støpsel i kontakt. Det er en eldre tank også i kjelleren. Denne er ikke i bruk.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 📌 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og noen eldre automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 12 kurser.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1930 Det foreligger tilsyn fra Elvia datert 25.09.2024 med 20 avvik og 4 anmerkninger registrert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Rekvirent informerer om at Riis Elektro har vært i boligen og stengt av farlige kontakter og løse ledninger. Det skal foreligge en rapport.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**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?

# Tilstandsrapport

Ukjent

## Generelt om anlegget

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

Ukjent

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?  
Ja

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 bygningsakkyndig 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

Foreligger tilsyn fra Elvia 25.09.2024 med 20 avvik registret og 4 anmerkninger.

Det er sprekk i bryter/dimmer på bad. Noen åpne koblinger i himling. Det er eldre elektrisk anlegg i boligen. Oppgraderinger må beregnes. Det har vært gjort noen utbedringer etter beferingen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3

Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er noe synlig drenering ved tilbygg.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Topplisten på drengsplasten er løs. Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Høy fuktighet i kjelleren indikerer at dreneringen må utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Eldre del er av støpt betong med stein. Tilbygg av leca. Det er skiftet ut en vegg i eldre del. Denne er byttet ut med isoblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Det er gjort utbedringer på grunnmuren pga setningsskader. Større sprekkdannelser i grunnmur på tilbygg og i ny vegg.

#### Konsekvens/tiltak

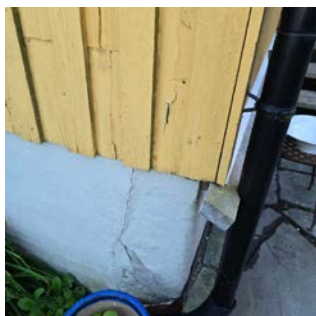
- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Terrenghold

Tilnærmet flat eiendom.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE.

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: Ingen umiddelbar kostnad**



## 📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår**

2008

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Ikke ferdigstilt bygg

**Kommentar**

Ihht byggetillatelse

**Beskrivelse**

Støpt plate med ringmurselementer og vegger i isoblokker. Bjelkelag i treverk mot loft.  
Mansard-tak tekket med stålplater. Plassbygde takstoler.  
Bygget er uisolert og det er ikke lagt inn strøm.

Garasje/uthus er ikke ferdigstilt. Det må beregnes en del arbeid med å få den ferdig.  
Trappen opp til loftet mangler sikring.  
Bygget er oppført ved egeninnsats.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	64			64		9	73
2. Etasje	42			42		18	60
1. Etasje	68			68	3		68
Loft							
<b>SUM</b>	<b>174</b>				<b>3</b>	<b>27</b>	<b>201</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>174</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
2. Etasje	Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2/stue, Soverom 3/mellomgang, Kott 1, Kott 2, Kott 3		
1. Etasje	Stue, Peisstue, Kjøkken, Entré, Trapperom, Vindfang, Bad		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Takhøyden er 2,47m i første etasje og opp til 2,53 i andre etasje.

Kott i andre etasje er ikke måleverdige. Er med som ALH.

Takhøyde 1,95m til 1,98m i Kjeller under tilbygg er ikke måleverdig pga lav takhøyde på 1,85m. Er med som ALH.

Inngangspartiet er med som TBA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger av andre etasje.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygg fra 2001.

### 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:* Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Vinduer i andre etasje tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning. De har en bredde under 50 cm og en høyde ned til bakken over 5 meter.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		59		59	
Loft		60		60	
<b>SUM</b>		<b>119</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje , Bod	
Loft		Uinnredet loft	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er tegnet med saltak, men er oppført med mansard-tak. Det er spesifisert at takhøyden på loftet ikke kan overstige 1,89 m. Den er oppført med ca 3 m.

Det er tegnet utvendig trapp til loft. Trappen er montert innvendig.

Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest på garasjen og den stemmer ikke med gitt tillatelse fra 2008.

### Brannceller

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

*Kommentar:* Det er krav til tett brannvegg mellom bod og garasje. Den skal føres helt opp til taktekingen. Dette er ikke gjort.

Bygningen er over 50m<sup>2</sup>, noe som utløser krav til brannsikring mot bygninger som ligger nærmere enn 8 meter.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	110	64
Garasje	0	119

### Kommentar

Enebolig

Kott er ikke måleverdige.  
Deler av kjeller er ikke måleverdige.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Gunhild Merete Løland	Kunde
	Mona Løland Back	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	150	49		0	769 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kinoveien 6

### Hjemmelshaver

Løland Gunhild Merete

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger innerst i en blindevei i Tistedal sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.  
G-310, Søndre Tistedal. Regulert til bolig. 2 m<sup>2</sup> er regulert til felles avkjøring og 4 m<sup>2</sup> til bevaring av bygninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, hellelagt inngangsparti og enkel beplantning.  
Det er ikke opparbeidet plass til parkering på egen tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst avtale vedrørende felles ansvar for VA-ledninger.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
360 000	1997



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	18.09.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	10.09.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	10.09.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/QH1589>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240119	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mona Løland Back	
<b>Gateadresse</b>	
Kinoveien 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TISTEDAL	1792
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Gunhild Merete Løland
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	0544861

Document reference: 1101240119

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: MLB

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gamle delen er fuktig pga manglende/ gammel drenering

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var gamle fuktskader rundt pipe da huset ble kjøpt. Taket ble lagt nytt i 2018. Nye vindskyer og toppbordbeslag på tilbygget i 2024.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Skorstein var utett, men ble utbedret av murermester ca 2001. Peisinnstatts var ny i 2005.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Grunnmur mot nord ble totalrehabilitert i forbindelse med at det ble satt opp et tilbygg i 1997/1998. Usikker på eksakt år.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stengt av kontakter som må skiftes. Utført i september -24

Arbeid utført av

Riis elektro

Filer

[Document.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Elvia har gjennomført tilsyn i september -24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Uthus med garasje ble påbegynt i 2008. Benyttes til lagring.
Arbeid utført av	Løland mur & puss

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse	Godkjent tilbygg med bad og entrè, nytt inngangsparti i 1998.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det ble gitt byggetillatelse fra kommunen etter innsendt søknad/ tegninger.
-------------	---

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse	Garasje/ uthus mangler ferdigattest. Se takstrappport.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Elvia har utført kontroll av det elektriske anlegget den 25.09.2024. Rapporten viser avvik som videreføres til ny eier å utbedre.
-------------	---

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Back	9d88772a5e93fbef14aff757 ccb1ad8f6e81155a	15.10.2024 15:14:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240119

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



# Elsikkerhetsdokumentasjon

## Samsvarserklæring



Kunde	Fra
18609 - Mona Løland Back Mona Løland Back Busterudkleiva 9 1778 HALDEN	Riis Elektro AS Walkers gate 14 1771 Halden Org. nr.: 967907103 Telefon: 69181575 E-post: info@riiselektro.no Org.nr. MVA967907103NOPost- og Teletilsynet: ENA 8895

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 40704 Dato: 26.09.2024 Saksbehandler: Petter Gussiås	Gunhild Merete Løland Kinoveien 6 1792 TISTEDAL	99128239 mona.back7@gmail.com

Arbeidsbeskrivelse
<b>Beskrivelse</b> Div utbedringer for berøringsfare etter kontroll Elvia.

Omfang, normer og forskrifter
Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg Anvendte forskrifter: Anvendte normer: NEK 420:2010 Kommentar:

Elsikkerhetsdokumentasjon		
Beskrivelse	Verdi	Info
Utført i henhold til Forskrift:	FEL	
Utført i henhold til Norm:	NEK400:2022	
Følgende er utført ved dette oppdraget:	Fjerne spennings potensielle farer dom sto i rapporten	

Utført av:  
01.10.2024

Magnus Leonard Brodin

*Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.*

01.10.2024

Signatur, installatør

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** onsdag 16. oktober 2024 12:50  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Kinoveien 6 (1101240119) (gjelder saksnummer 5426723)  
**Vedlegg:** 5422327 Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Kinoveien 6, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Løland
  - Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 25.09.2024
  - Det er registrert pålegg om utbedringer av el-anlegget som ikke er meldt utbedret
- Se vedlegg

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**16. oktober 2024 kl. 10:42 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Selger opplyser at dere skal nylig ha vært på tilsyn her. Finnes det er rapport som er klar nå?

takk :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden



Mona Løland Back  
Busterudkleiva 9  
1778 HALDEN

<b>Saksnummer</b>	5422327
<b>Pinkode</b>	7180
<b>Dokumentdato</b>	25.09.2024
<b>Kontrolldato</b>	25.09.2024
<b>Målernummer</b>	7359992907123031
<b>Inspektør</b>	Arild Sandtangen
<b>Nettkunde</b>	Gunhild Merete Løland
<b>Adresse</b>	

## Forhåndsvarsel om vedtak

### Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 25.09.2024 i Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket. Denne finnes vedlagt.

### Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

### Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent el-virksomhet. Godkjente el-virksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no>. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med el-virksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en el-virksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. El-virksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

### Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **09.10.2024**, varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5422327.

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS

Arild Sandtangen  
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:

[elvia.no/personvern](http://elvia.no/personvern)

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Mona Løland Back  
Busterudkleiva 9  
1778 HALDEN

<b>Saksnummer</b>	5422327
<b>Pinkode</b>	7180
<b>Dokumentdato</b>	25.09.2024
<b>Kontrolldato</b>	25.09.2024
<b>Målernummer</b>	7359992907123031
<b>Inspektør</b>	Arild Sandtangen
<b>Nettkunde</b>	Gunhild Merete Løland
<b>Adresse</b>	

## Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 25.09.2024 i Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL.  
Til stede ved kontroll: Gunhild Merete Løland

### Generelle kommentarer:

Ved kontroll av den elektriske installasjonen ble det oppdaget installasjonsmaterieill av eldre dato. Denne installasjonen anbefales å få skiftet ut da det er stor sannsynlighet for at ledninger og utstyr er blitt tørt og sprøtt i årenes løp. Dette kan føre til økt fare for brann og berøringsspenninger. Gjelder hele anlegget.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at eier og bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen er i forskriftsmessig stand.

### Registrerte avvik:

#### Sikringsskap

1. Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.

*Kommentar:*

Gjelder sikringsskap. Sikringer/vern manglet dekking.

2. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.

*Kommentar:*

Kursfortegnelse manglet. På nye kurser

3. Bunnskruer var defekte / for store. Jf. fel § 23.

*Kommentar:*

Gjelder kurs Lys og stikk 2 etg.

4. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.

*Kommentar:*

Gjelder automatsikring kurs Lys og stikk 1 etg. Kunne ikke løsnes.

5. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28.

*Kommentar:*

Rørgjennomføringer i topp av skap var ikke tettet.

#### Stue

6. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

*Kommentar:*

Gjelder ledning/kabel til varmeovn.

## Soverom 2 etg

7. Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9.

*Kommentar:*

Gjelder ledning/kabel i tak.

## Kjøkken

8. Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt ved dør til stue. Målt 165,5 ohm ved kontrollen.

9. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt på vegg ved vindu. Det var montert stikkontakt uten jord i rom som krever jord.

10. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt over benk. Målt 93 volt ved kontrollen.

11. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

*Kommentar:*

Gjelder komfyr. Målt 93 volt ved kontrollen.

## Gang

12. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.

*Kommentar:*

Ledninger i tak var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.

13. Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9.

*Kommentar:*

Gjelder ledning/kabel i tak.

14. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.

*Kommentar:*

Ledninger på vegg ved dør var ikke terminert/avsluttet forskriftsmessig.

## Kjeller

15. Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet. Jf. fel § 19.

*Kommentar:*

Utjevningsforbindelse til soilrør kunne ikke påvises ved kontrollen.

16. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

*Kommentar:*

Gjelder ledning/kabel til varmtvannsbereeder.

17. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt på vegg. Ved kloakkrør.

18. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt på vegg ved dør.

19. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19.

*Kommentar:*

Utjevningsforbindelse til vannrør, kunne ikke påvises ved kontrollen.

20. Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19.

*Kommentar:*

Gjelder stikkontakt over arbeidsbenk. Ble ved kontrollen målt til 211 ohm.

### **Registrerte anmerkninger:**

#### **Sikringsskap**

1. Dør manglet nøkkel, dør skal være lukket. Kunde kan selv skaffe nøkkel.

2. Det anbefales og skifte ut gamle skrusikringer til automatsikringer/jordfeilautomater, eventuelt montere jordfeilbrytere på kurser som er utført som en jordet installasjon og/eller har skjult varme. Dette vil øke sikkerheten til det elektriske anlegget betraktelig med tanke på brann- og berøringsfare.

#### **Bad**

3. Det anbefales at gamle halogen downlight erstattes med LED.

#### **Kjeller**

4. Flere taklamper manglet kuppel. Kan utbedres av bruker.

### **Til utførende elektroinstallatør:**

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, [www.rettemelding.no](http://www.rettemelding.no), av utførende elektroinstallatør.

# Nabolagsprofil

Kinoveien 6 - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kringla øbergveien 1 min   
Linje 33, 306, 631 0.1 km

Halden stasjon 7 min   
Linje RE20 4 km

## Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 20 min   
312 elever, 15 klasser 1.4 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min   
376 elever, 16 klasser 3 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min   
362 elever, 15 klasser 4.1 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min   
412 elever, 18 klasser 5.6 km

Halden vgs - avd. Risum 5 min   
400 elever 2.6 km

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

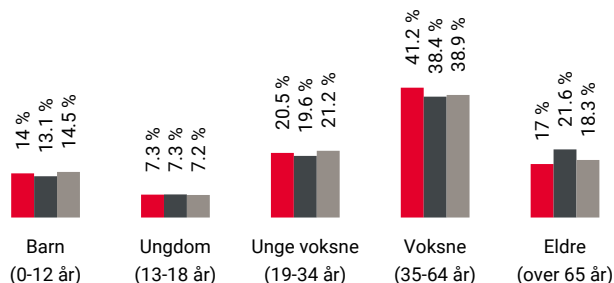
Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tangen/Orød	1 559	771
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 21 min   
80 barn 1.6 km

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 25 min   
54 barn 1.8 km

Halden Montessori barnehage (1-5 år) 27 min   
17 barn 2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Tistedal 4 min

Kiwi Risum 4 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



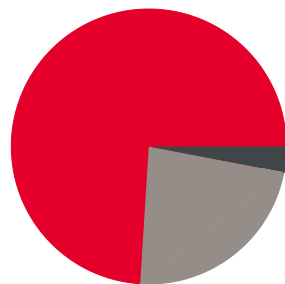
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

	Tistedalen stadion Fotball	20 min	1.4 km
	Tistedal stadion Ballspill, fotball	20 min	1.4 km
	Spensst Halden avd. Høvleriet	6 min	
	Nivå Trening	6 min	

## Boligmasse



- 74% enebolig
- 3% blokk
- 23% annet

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

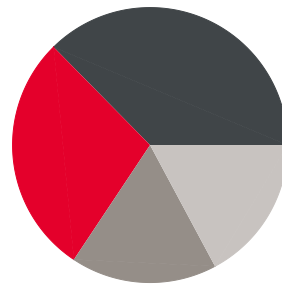
Sitat fra en lokalkjent



## 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%

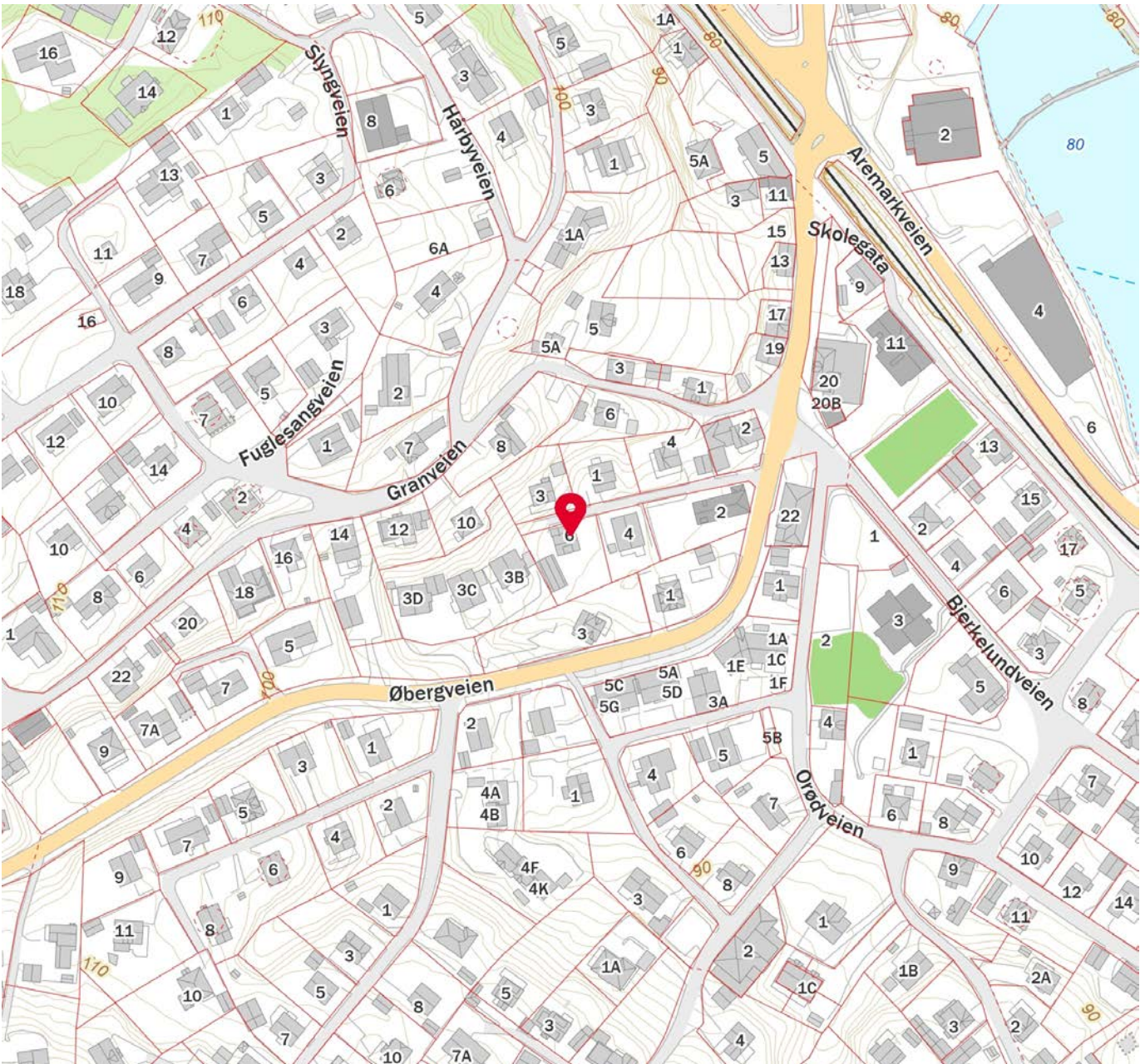
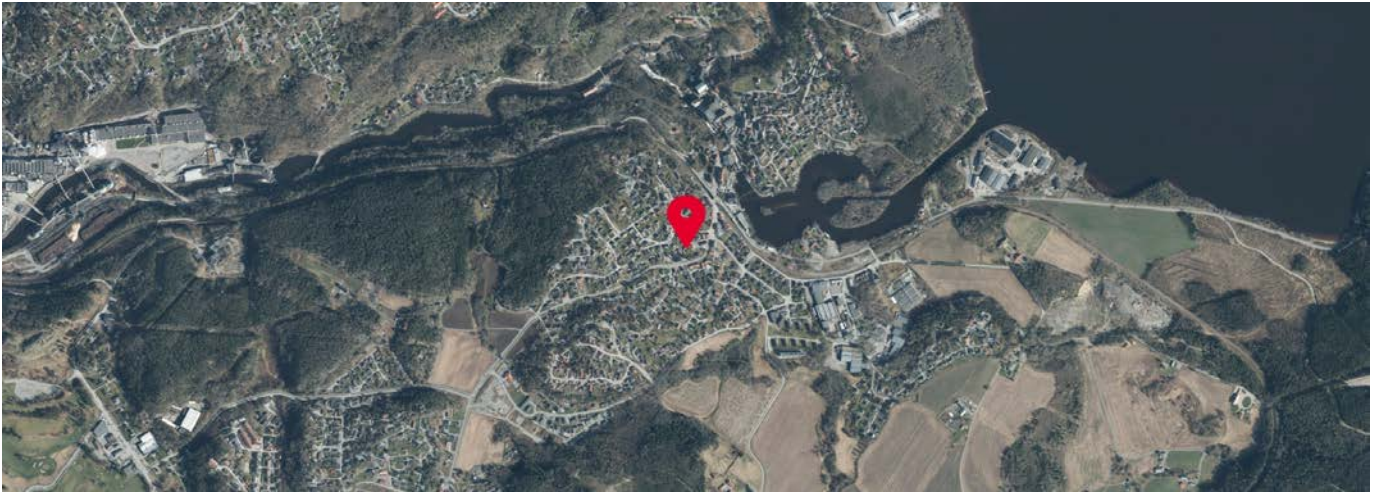
- Tangen/Orød
- Halden
- Norge


## 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	150	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	8 220,00 kr
Eiendomsskatt	5 241,00 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	5 084,00 kr
<b>Sum</b>	<b>23 542,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1844300 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 533,00 kr	4 149,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 578,68 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	366,83 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	3 501,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	2 362,50 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,52 kr	1/1	0 %	7 603,00 kr	5 702,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 837,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>28 891,72 kr</b>	<b>21 207,99 kr</b>

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.09.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	237884269	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145079837	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisinnatts	Ukjent	Peiskass/murt Peis

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.01.2023	Tilsyn	11.01.2023	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 237884269

<b>Bruksenhetld</b>	237933656	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	145165016	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000

**Bygningstatus** Bygning revet/brent

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237933656.

**BruksenhetId** 237812743

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 24619729

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Rammetillatelse

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237812743.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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: 02.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	150	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kinoveien 6, 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	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 769 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende <b>Områdenavn</b> BA44

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-310
Navn	Søndre Tistedal

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.02.1988
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/93/G-310.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/93/G-310.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 767 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
	<b>Delareal</b> 4 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bevaring av bygninger
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel





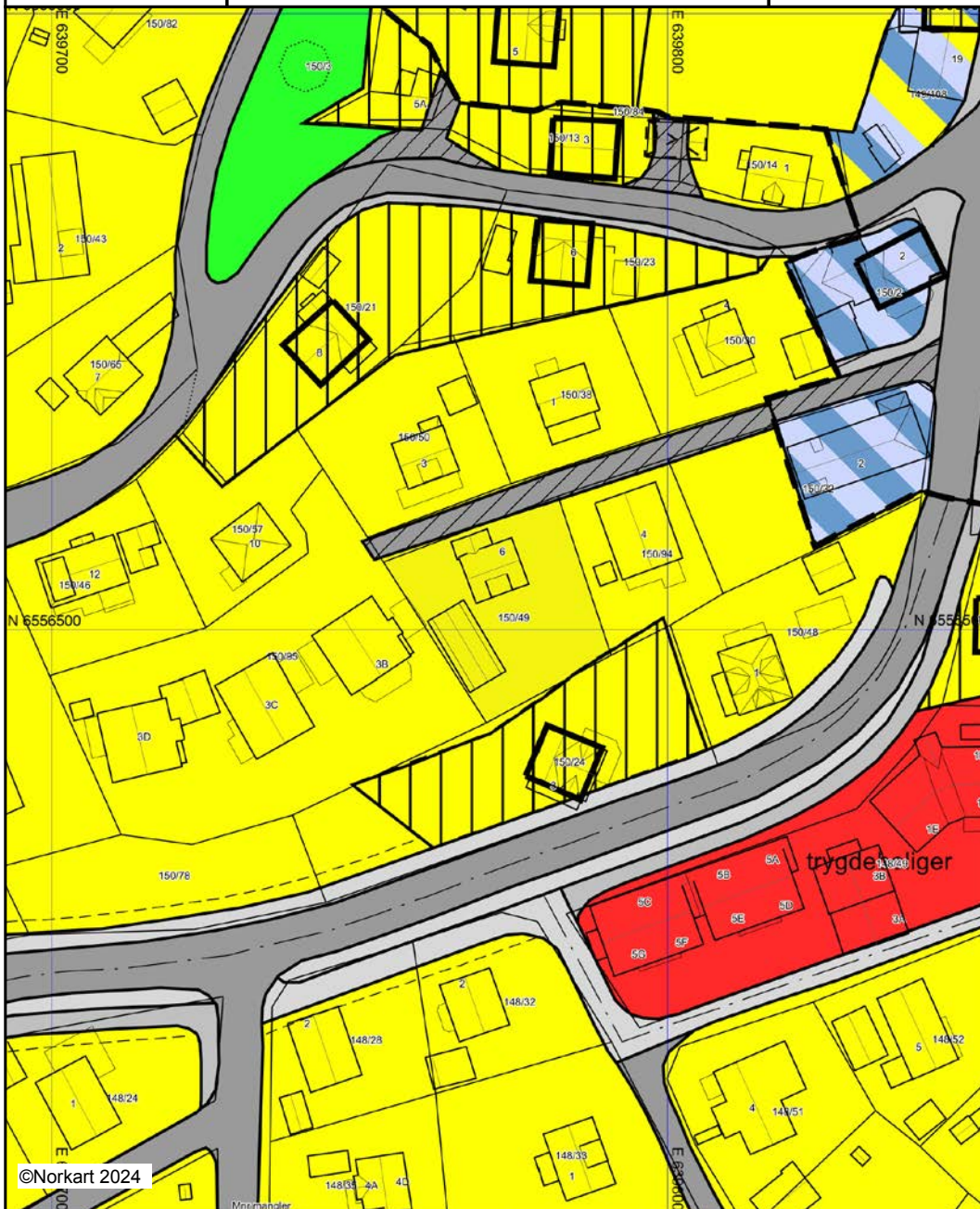
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 150/49  
Adresse: Kinoveien 6  
Utskriftsdato: 02.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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
-  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 2006*

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

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

*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 kjøreveg, 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 frisisiktlinje 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 tilbakeføres 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).



## Halden kommune

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

Utskriftsdato:  
02.09.2024

### Informasjon om brukstillatelse / ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	150	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL								

#### Informasjon om brukstilletelse og ferdigattest:

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



**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOSPØRSLER:**

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.



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 02.09.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	150	<b>Bruksnr.</b>	49	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

## Ledningskart

Eiendom: 150/49  
Adresse: Kinoveien 6  
Dato: 02.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

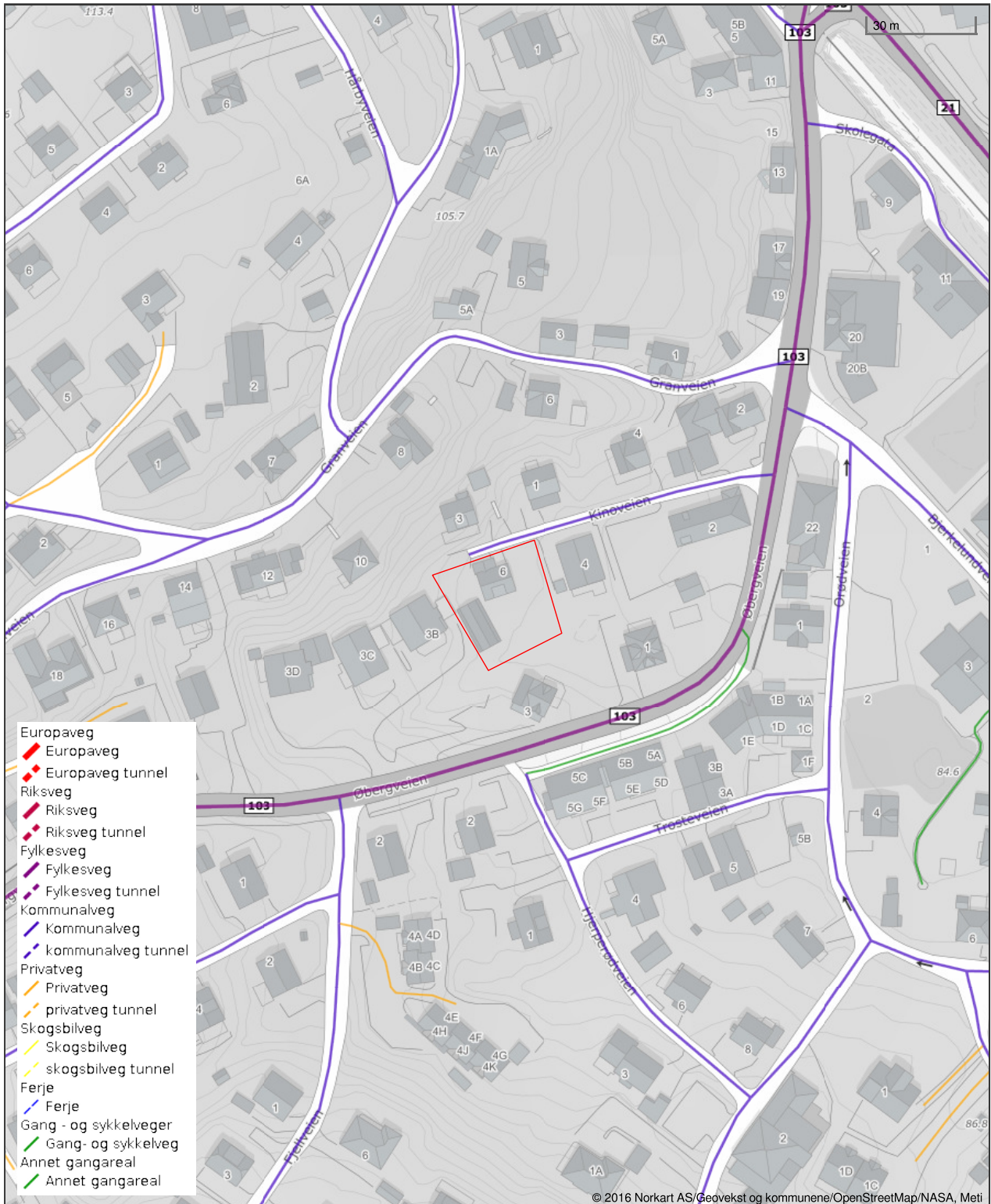


©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 150/49//



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.

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Hannestad	Beregnet areal	769
Etablert dato	22.03.1922	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	10.01.2024 10.01.2024	2023/12982	Tinglyst 15.02.2024	Mnrmangler, 150/24, 150/42, 150/46, 150/49, 150/50, 150/57, 150/78
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	150/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	150/49
Endre egenskaper Annen forretningstype	24.10.2018 24.10.2018			150/49
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.08.2016 12.08.2016			0101-Mnrmangler, 150/49, 150/94, 150/95
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.08.2006			150/49 (-504,4), 150/94 (504,4)
Grensejustering Grensejustering	15.11.1991	M 88.167		150/19 (-14), 150/49 (14)
Skylddeling Skylddeling	22.03.1922			150/3, 150/49

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556509	639771	0	Ja	769	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØLAND GUNHILD MERETE F290445*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KINOVEIEN 6 1792 1792 TISTEDAL	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Kinoveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1792 TISTEDAL	Kirkesogn	02020603 Tistedal
Grunnkrets	404 Gran	Tettsted	1 Halden

Valgkrets	5 Tistedal		
-----------	------------	--	--

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145079837		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	24619729		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	24.06.2008
3	145165016		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	24.06.2008

### 1: Bygning 145079837: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kinoveien 6	H0101	150/49	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

### 2: Bygning 24619729: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 24.06.2008

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.06.2008	14.08.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	150/49	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

### 3: Bygning 145165016: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 24.06.2008

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent	24.06.2008	24.06.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	150/49	-	-	-	-	-

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 150/49//



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.

- |                               |   |                                |                                     |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet   | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgre usvis nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	769,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556509	<b>Øst</b>	639771

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556484,85	639770,59	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	23,05	
2	6556510,95	639753,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,00	
3	6556521,67	639782,21	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,31	
4	6556495,83	639790,86	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,25	



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 150/49  
Adresse: Kinoveien 6  
Dato: 02.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-150/49, Kinoveien 6, 1792 TISTEDAL



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.08.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.08.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	26.08.2024	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	0.54 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	174.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.68 km
Flomfaresoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	26.08.2024	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.08.2024	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	26.08.2024	Ikke funnet	133.9 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2.3 km

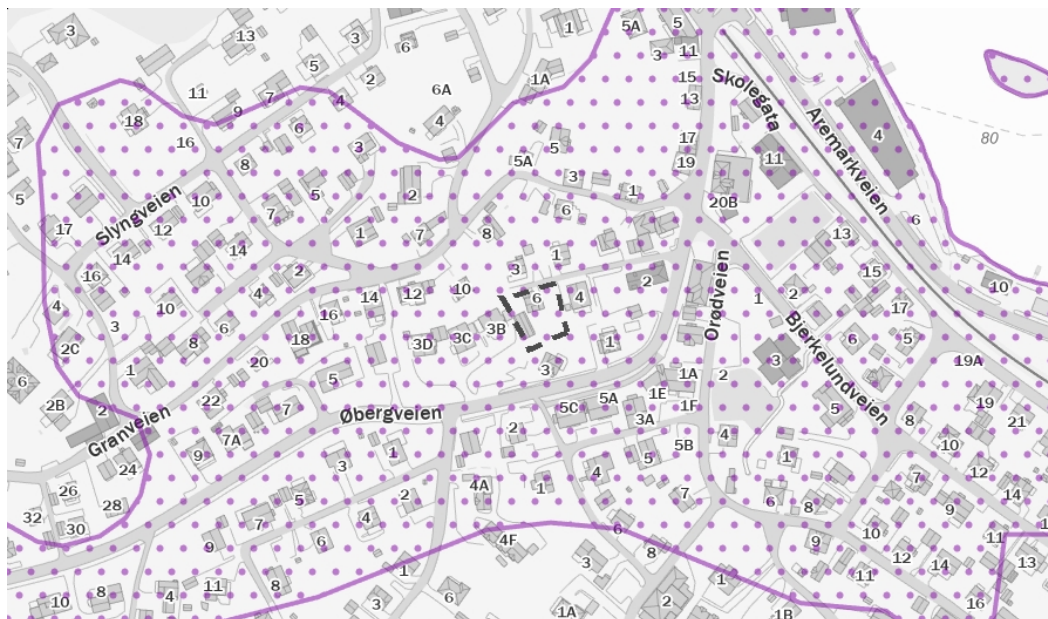
**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.








## Kvikkleire

Sist sjekket: 26.08.2024

<b>Aktvarsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktvarsomhetsområder) 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.

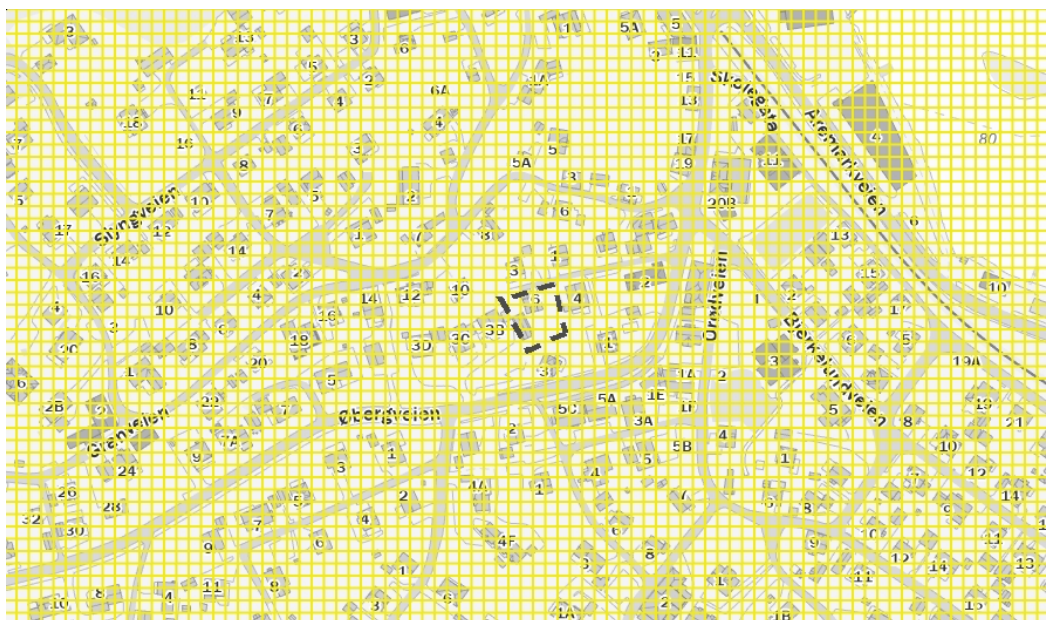
Aktvarsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 26.08.2024

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

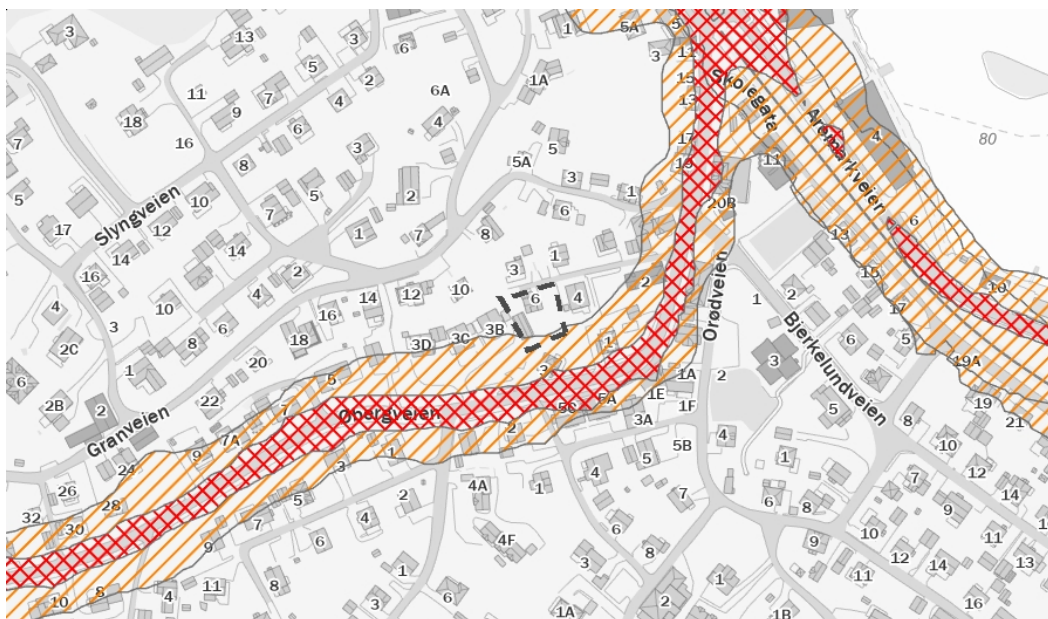
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)

## Støysoner

Sist sjekket: 26.08.2024

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240119  
Vår referanse: 3571594/24811339  
Bestilling: C3 2024-09-03 60

Dato  
03.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
488	2	29.1.2003	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	150	49	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 488 Tinglyst: 29.01.2003 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

29 JAN. 2003

HALDEN TINGRETT 488

DAGBOKNR.: 30 A. 2002

# RETTIGHET FOR VA-LEDNINGER

1. Halden kommune gis rett til å ha liggende og vedlikeholde en Ø160 mm avløps-, 110 mm vannledning og Ø315 mm overvannsledning med tilhørende kummer i trasé over eiendommen gnr.150, bnr. 49 i Halden. Trasèen er vist på vedlagte kartutsnitt. Mindre justeringer av trasevalg kan foretas.
2. Det må ikke bygges nærmere ledningene enn 4,0 m.
3. Etter at ledningen er lagt og etter et eventuelt vedlikeholdsarbeid, plikter Halden kommune å sette terrenget / veien tilbake i den stand det var før arbeidene startet. Busker og trær som ødelegges av gravearbeidene vil bli erstattet.  
Det må gis adgang til eventuelle naboer som ønsker å tilknytte ledningene
4. Denne avtale tinglyses på eiendommen gnr.150 bnr. 46, og Halden kommune bærer alle omkostningene.
5. Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysing.

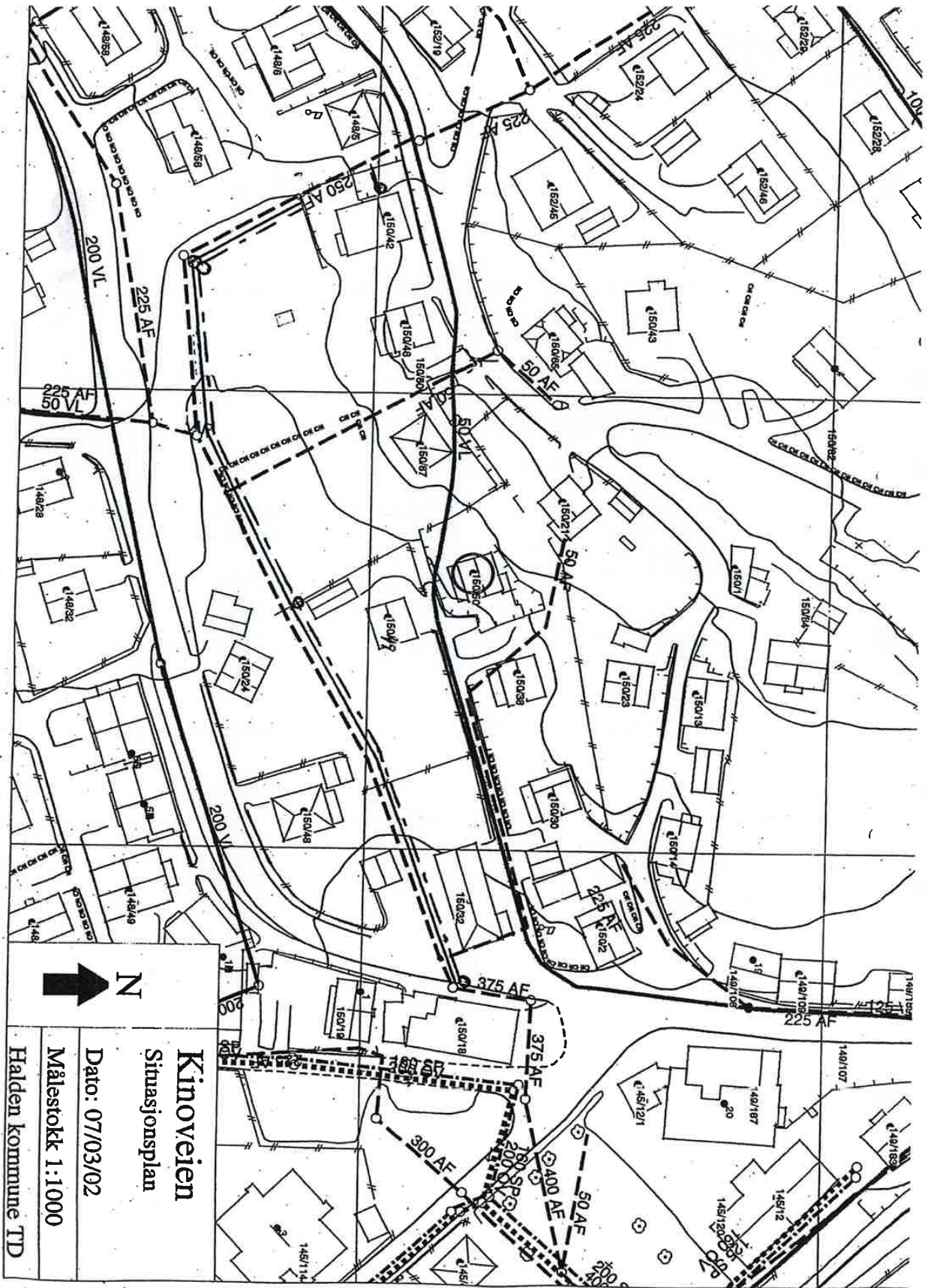
Halden, den 29. august 2002

Gunhild Løland  
GrunneierFor Halden kommune  
Torhild Johnsen 29.13.11.02  
ordfører

TINGLYST

29 JAN. 2003

HALDEN TINGRETT  
DAGBOKNR.:



**N** ↑

**Kinoveien**  
Simasjonsplan

Dato: 07/03/02  
Målestokk 1:1000  
Halden kommune TD



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Kinoveien 6  
1792 TISTEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809  
**E-post:** lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre