

aktiv.



AI





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 5 180 000,-
Omkostn.: Kr 130 890,-
Total ink omk.: Kr 5 310 890,-
Selger: Morten Lund Signebøen
Tine Lund Signebøen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 153/197 kvm
Tomtstr.: 756.1 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 163, bnr. 103
Gnr. 163, bnr. 16
Gnr. 163, bnr. 108

Oppdragsnr.: 1101260004

Lekker og velholdt enebolig med god planløsning!

Velkommen til en moderne, varm og god enebolig med super planløsning og tiltalende standard! Lyse, tiltalende rom med flere utganger til herlige uteområder og soner. Dobbel garasje med lagringsloft!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	78
Energiattest	84
Nabolagsprofil	89
Andre vedlegg	92
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 197 kvm

TBA: 69 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 kvm Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom/teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Stue, soverom, soverom 2, bad, bod, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv omdet er gulvareal der.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

756.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av en opparbeidet flat jordtomt. Pent og komplett opparbeidet hage med plen, blomsterbed, busker og trær. Hele hagen er inngjerdet. Gruset gårdsplass med godt om parkering og god adkomst til dobbelgarasjen. Store markterrasser på tre sider av huset tilpasset soldiagrammet gjennom dagen. Ny pergola på terrasse mot syd.

Tomten ligger i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvittleire jmf vedlagte områdeanalyse.

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

Eiendommen er eier i realsameie 163/16 + 163 108 som er fellesadkomst vei og lekeplass. Se vedlagte kart. Eierandel 1/20 i begge realsameier.

Beliggenhet

Solrikt og meget barnevennlig beliggende på hyggelige Høstbakken, Sommerro. Her er det trygg og fin vei til både barnehage og skoler, golfbane, butikker, buss og herlige turområder. Det er også kort vei til Ertemarka som har både kunstsøløype og lysløyper, sportshytter og nærhet til badevann.

Adkomst

Via privat felles stikkvei med delt vedlikeholdsansvar. Vei er etablert som realsameie.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Taket er tekket med betongstein. Takkonstruksjonen er oppført med selvbærende A takstoler. Undertak er utført med asfalt impregnerte plater(Sutakplater)

Konstruksjonen er isolert og det er laget luftespalter mellom isolasjon og undertaket ut fra det som er synlig ved inspeksjon fra luke i himling på det ene soverommet. Takrenner og nedløp er av stål. Pipe har heldekkende stål beslag over tak. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt på utside med stående malt bordkledning. Vinduer har malte trekarmer og 3 lags glass. Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmer. Balkongdører har malte overflater og 3 lags glass. Terrasse er oppført med impregneret bjelkelag og gulvbord, konstruksjonen er anlagt på grus. t grunn: Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Grunnmur er utført med prefabrikkerte lettklinker elementer. Ukjent fundamentering.

GARASJE

Garasjen er oppført på ringmur av isolerte elementer, støpt gulv, vegger med isolert bindingsverk som er kledt utvendig med malt stående bordkledning og innvendig med malte plater. Prefabrikkert selvbærende takkonstruksjon, undertak av OSB plater som er tekkt med betongstein, lakkerte stålrenner og nedløp. Isolert leddheiseport i stål med fjernbetjent åpner, ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

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

TG2

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist andre avvik:. Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til terrassegulv og kledningsbord som ligger horisontalt på grunnmuren har kort avstand til terreng. Når kledningen er montert med kort avstand fra terrasse og terreng medfører dette økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold. Lekter bak kledningen er ut fra det som er mulig å fastslå uten å demontere kledning montert horisontalt direkte på bindingsverket, dette er ikke i henhold til anbefalinger i bygghdatablad 542.101 dette medfører dårlig lufting bak kledningen og at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i nedkant på veggen. Dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Kledningen har åpninger i nedkant på vegg der det kan være mulig for mus å ta seg inn.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik:. Dampsperre på kott langs loftetasjen har stedvis mangler, den er ikke tilfredsstillende sammenkoblet med dampspærren i etasjen under. dette kan medføre skader på takkonstruksjonen.

Dører

Det er påvist andre avvik:. Dør overflater har normale bruksmerker og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.

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

Taket vil ikke tåle så stor belastning av snø. Fjerning av snø må påregnes for å hindre skader.

Overflater

Det er påvist skader på overflater. Det er noen laminat skjøter som er åpne på loftetasjen, årsak er at låsemekanisme mellom bordene er ødelagt, kan muligens ordnes med lim.

Ellers normale bruksmerker for alder.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik:. Det er en stor åpning mellom etasjeskille og trapp.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest på denne etasjen.

Det er ikke mulig å se om det er tettet fagmessig rundt rørgjennomføringer i vegg, dårlig tetting kan medføre skade hvis vann trenger inn i veggen.

Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Manglende dreneringsåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er ikke dokumentert at dette er en toalett med poseløsning rundt sisterner som medfører at lekkasjevann/kondensvann ledes ut via toalettet.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er påvist andre avvik:. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest.

Slukmansjett er ikke smurt med membran helt inn til sluket, dette kan medføre at slukmansjetten trekker vann som kan komme inn under membranen.

Sprekker i elastisk fuge kan komme av krymp eller setninger og det kan være risiko for at membranen er skadet som følge av dette, i så fall kan det oppstå fuktskader.

Det er ikke mulig å se om det er tettet fagmessig rundt rørgjennomføringer i vegg, dårlig tetting kan medføre skade hvis vann trenger inn i vegg.

1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist andre avvik: Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i vegg ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er ikke dokumentert at dette er en toalett med poseløsning rundt sisternen som medfører at lekkasjevann/kondensvann ledes ut via toalettet.

Det er en liten skade på skuffe front, bør utbedres da den kan medføre at det trekker inn vann.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må undersøkes om det er poseløsning på toalett sisternen.

Skade på skuffefront bør utbedres slik at det ikke kan trekke inn vann.

1 Etasje - Vaskerom/teknisk rom - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest. Sluket har litt vanskelig tilgjengelighet da det er plassert under skapinnredning, men det er mulig å komme til for rengjøring.

Det er ikke dokumentert at det er benyttet våtroms system på vegger i våtsone.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkurser medfører ekstra arbeider om det skulle bli nødvendig med utbedringer på anlegget.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Slike varmepumper har en forventet levetid på ca 20 år.

TG3

Loft - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke

vil gå til sluk. 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. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er ikke fall til sluk, det er stedvis motfall til sluket og det er oppbygd en kant rundt dusjnisen med en flis slik at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjnisen ikke kan renne til sluket. Det er ikke mulig å se om det er laget vanntett oppkant i forbindelse med døråpning til badet, det skal være oppbrett bak foringer og under dørterskel, men det kan fastslås at høydeforskjell fra topp av flis rundt dusjnisen og til topp terskel er mindre enn 25mm. Disse avvikene medfører TG3.

Avvikene på fall samt oppbygget kant rundt dusjnise medfører at vann ikke kan renne til sluket og dette øker risikoen for at vann kan lage skade om det er mangler på oppbrett i forbindelse med døren.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Det ble funnet en flis med bom/hulrom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

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

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

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. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er sprekker i elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjnisen, årsak kan være setninger eller krymp på bjelkelaget, det kan ha oppstått lekkasje/ sprekk på membranen på grunn av dette.

Det er mange fliser med hulrom/bom på gulvet, gjelder de store flisene. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet, men det kan ha andre årsaker som for eksempel noe svikt i konstruksjonen.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning og fuger kan løsne.

Det er 23mm høydeforskjell fra gulv ved døren til sluket i rommet, krav er 25mm. Det er ikke laget en vanntett oppkant under døren, manglende oppkant i kombinasjon med lite fall kan dette medføre at vann renner ut av rommet ved lekkasje fra servant.

Det er ca 10mm fall til sluket målt fra gulv ved døren til overgang fra store til små fliser i dusjnisen, dette utgjør mindre enn 1:100, i selve nisen er det 13mm fall til sluket, målt fra overgang store til små fliser. Fall lokalt i nisen varierer og det er ikke fall til sluket på hele denne delen av gulvet.

Det er motfall på en liten del av gulvet, mot vegg mellom toalett og dusj, her vil det bli liggende noe vann før det renner til sluket. Dette avviket medfører TG3.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet. Kravet er ikke tilfredsstillende.

1 Etasje - Vaskerom/teknisk rom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er ikke etablert tilfredsstillende fall til sluk på hele gulvet der det er vann installasjoner og kan oppstå lekkasjer, det er stedvis noe motfall.

Krav er at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet, dette betyr oftest i praksis at det må være fall til sluk på hele rommet.

TGIU

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Adkomst til krypkjeller er vanskelig, det er laget en luke i grunnmuren, men denne er liten og vanskelig tilgjengelig for undertegnede. Det er heller ikke mulig å se/vurdere om det er tilstrekkelig mange ventiler i grunnmuren på grunn av at det er oppført terrasse på to av sidene på boligen.

Det er høy luftfuktighet i kryperommet.

Høyde i kryperommet er for lav, mindre enn 0,5 meter som er minste høyde i følge bygghendel 521.203.

1 Etasje - Vaskerom/teknisk rom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone mot yttervegg. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innemiljø som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

På grunn av det elektriske anleggets alder anbefales det at anlegget blir kontrollert av fagkyndig og godkjent installatør virksomhet, da undertegnede ikke er fagkyndig på området.

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

Brann slukke apparatet er eldre enn 10 år.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Rekkverk på utvendig trapp har åpninger større enn dagens krav, ved liggende kledning som har skal det maks være 20mm åpning.

Åpninger var tillatt da boligen ble oppført.

Åpning mellom etasjeskille og trapp er for stor, her kan et lite barn ramle ned.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad nede - Fuger på gulv bad rundt flere av 60x60 flisene er dårlige. Det

forekommer også hulrom under flere av de samme flisene.

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

Ja

Firmanavn: PGT Arctic Kulde AS, 2025

Beskrivelse: Avtrekksvarmepumpe (NIBE vannbåren varme) ga ikke varme, fungerte kun på strøm. Kuldeteknikker feilsøkt anlegg og ordnet. Fylt på R290 (propan).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Rikelektro AS, 2026

Beskrivelse: Det har gått varmegang i en samleskinne i sikringsskap i garasjen, dette ble utbedret 5/2/26 av Rikelektro AS. Ført i boligmappa.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Ja

Beskrivelse: Gaten boligen ligger i har en felleskonto til brøyting og strøing av felles vei. Sist vinter var det 700,- pr. husstand for hele vinteren.

Innhold

En innholdsrik og meget god planløsning der 1.etg har alt du trenger i det daglige! Hall, dusj/wc, separat vaskerom med grovkjøkkenfunksjon og separat inngang, 1 stort soverom, luftig stue og spisestue med åpen løsning til et lyst og deilig kjøkken. Utgang til veranda fra både kjøkken og stue. 2.etg har en loftstue, 3 soverom, bod, dusj-bad/wc. På tre sider av huset er det bygget store deilige markterrasser.

Standard

Gjennomgående meget god standard med bl.a. pene enstavs faset eikelaminatgulv og fliser på gulv. Lyse delikate farger på vegger. Hvitlakkert, delikat kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. I stuen er det montert en energiøkonomisk og god peisovn. Bad i 1. etg har en lekker stor dusjnise, vegghengt toalett og lekker innredning. Badet i 2.etg har dusj med dusjvegger og vegghengt toalett. Begge bad med lekker innredning fra Lind og vegghengt toalett fra Laufen. God standard på begge bad. Bad i 1.etg med elektrisk komfortvarme. Bad i 2.etg har vannbåren gulvvarme. Boligen forøvrig har vannbåren varme i radiatorer i 1.etg og elektriske panelovner i 2.etg. El.drevet terrassemarkiser. Boligen er jevnlig oppgradert og påkostet siden

byggeår.

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken som kjøleskap, fryseskap, koketopp og micro følger med. Vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskapet på vaskerommet følger ikke med. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Isolert dobbel garasje med elektriske varmekabler, og lagringsloft med adkomst via loftstrapp. Meget godt egnet også til hobby etc. I tillegg er det god plass i egen gårdsplass.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme i alle rom i 1. etasje, unntatt badet der det er varmekabler. Det er radiatorer i alle oppholdsrom i 1. etasje. Det er vannbåren varme i gulv på bad i loftsetasje. Det er i tillegg installert vedovn i stue i 1. etasje.

Garasje har varmekabler i gulv.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 180 000

Omkostninger kjøper

5 180 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

130 890 (Omkostninger totalt)

147 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 310 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 327 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 330 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 219 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune. Fakturert beløp i 2025 var kr 31367.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 341 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 849 426 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 33 977 030 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv 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 163, bruksnummer 103 i Halden kommune. Gårdsnummer 163, bruksnummer 16 i Halden kommune. Gårdsnummer 163, bruksnummer 108 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst heftelser eller rettigheter på denne eiendommen.

Eiendommen har eierandel i to realsameier med eierandel 2/20 i hver matrikkel gnr 16, bnr 108 + 16 i Halden kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for enebolig med uinnredet 2. etasje datert 23.02.2015.

Det er gitt ferdigattest for ny dobbelgarasje og bruksendring av boligens 2. etg fra tilleggsdel til hoveddel datert 03.10.2017.

LOVLIGHET hentet fra tilstandsrapport:

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

- På tegningene er det inntegnet to soverom på 1. etasjen, der er det kun et soverom og stue er derfor større enn på tegninger. Ikke søknadspliktig endring.
- Tegninger av loftetasjen viser en stue, to soverom og ett bad. Det er tre soverom, stue, bad og en liten bod på etasjen. Endringene er ikke søknadspliktige.
- Takoverbygg over hovedinngangsdør er ikke inntegnet på fasade tegninger og det er oppført et skjermtak over deler av terrassen på sørsiden av boligen, dette er normalt søknadspliktige tiltak. Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad for å bringe dette i orden.

Avviket nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei organisert som realsameie.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G544 Del av Høstbakken med formål bolig. Eiendommen ligger inntil et område mot nord, som jmf kommunedelplan er regulert til næringsvirksomhet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 22990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedsbakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistår av

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925

Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

31.03.2026



AI



AI



















Bad i 1. etasje











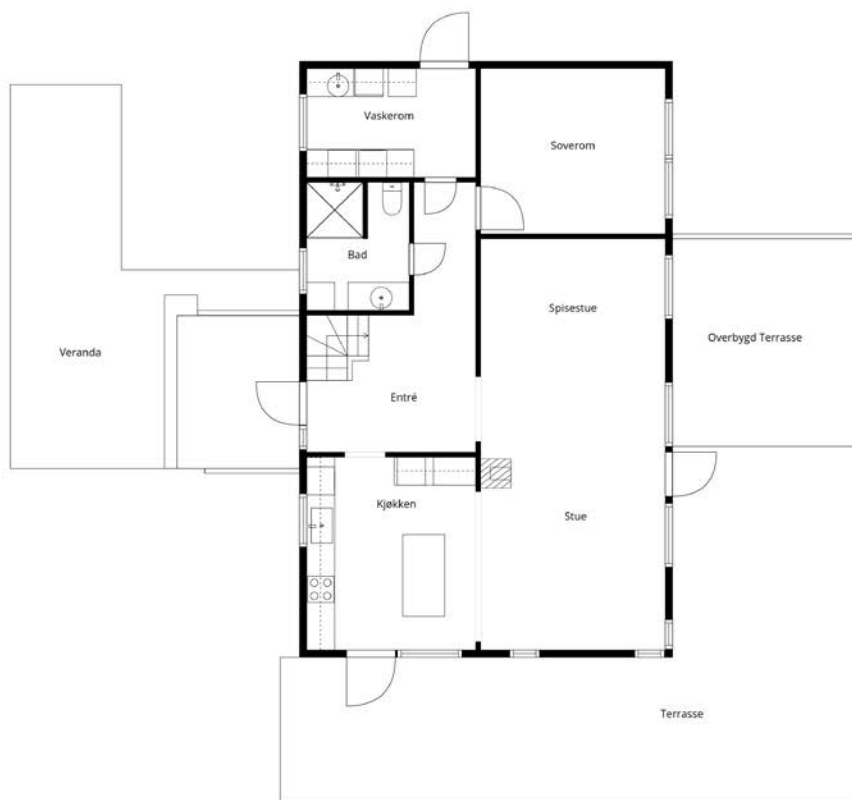




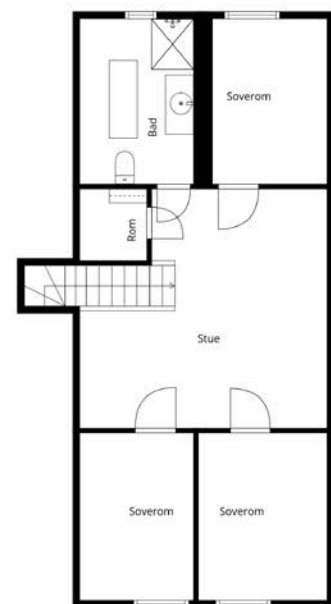








1. Etasje



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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 163, bnr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1711

Eiendomsverdi ref nr: FO3995

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av frost. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av stål. Pipe har heldekkende stål beslag over tak.

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

Takkonstruksjonen er oppført med selv bærende A takstoler. Undertak er utført med asfalt impregnerte plater (Sutakplater). Konstruksjonen er isolert og det er laget luftespalter mellom isolasjon og undertaket ut fra det som er synlig ved inspeksjon fra luke i himling på det ene soverommet. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele konstruksjonen er kontrollert da den har vanskelig adgang.

Vinduer har malte trekarmer og 3 lags glass.

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmer.

Balkongdører har malte overflater og 3 lags glass.

Terrasse er oppført med impregnert bjelkelag og gulvbord, konstruksjonen er anlagt på grus.

Det er montert en ny skjermvegg i hjørne mot øst og sør.

Det er montert sperrer som skal tekkes med med plater over deler av terrassen.

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Loftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt bod der det er parkett. På vegger er det malte plater med panel profil og i himlingen er det malt mdf panel.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom. På vegger er det malte gipsplater og i himlinger er det malte plater med formatet 60 x 120 cm.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Det er installert vedovn i stue på 1 etasjen som er tilkoblet isolert stålrørspise.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, trinn av eik. Det er normale bruksmerker på trappen.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer med flate terskler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Loftetasje.

Badet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

Det er fliser på vegger og malt mdf panel i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke etablert fall til sluket.

Det er montert vannstoppesystem i rommet nede ved gulv ved

toalettet og like ved avløp fra fordelerskap for vann.

Det er plastsluk i rommet, membran/tetteskikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig rundt sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.

Tilluft under døren til rommet.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandedbatteri uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Bad 1 etasje.

Badet er overflate oppusset i 2017, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Fliser montert i 2017.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fliser og varmekabler lagt nytt i 2017.

Det er montert vannstoppesystem på veggen ved døren til rommet.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig i sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet av faste vegger på tre sider. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.

Tilluft under døren til rommet.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder der det ikke er tatt hull for kontroll.

Vaskerom/teknisk rom

Vaskerommet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

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

Det er beleg på gulvet med oppbrett på vegger. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke fall til sluket.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt av vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med skap innredninger og vask i rustfritt stål som er nedfelt i laminat benkeplate.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet benyttes også som teknisk rom og varmepumpe med avtrekksventilasjon er plassert i rommet samt fordelerskap for tappevann og sikringsskap for el anlegget.

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.

Tilluft under døren til rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, våtsone mot yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har fabrikkmalte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask og ettgreps blandeblender. Det er installert induksjon koketopp som er kjøpt ny av nåværende eier, stekeovn som ble kjøpt ny i 2024, øvrige hvitevarer som microovn, kjøleskap, frysescap og oppvaskmaskin er fra byggeåret, dette gjelder også komfyrvakt og vannstoppesystemet. .

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom og på bod i loftetasjen, begge skapene har drenering til gulv på våtrom.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon integrert i varmepumpen som er plassert på vaskerommet.

Anlegget trekker luft fra kjøkken og alle våtrom.

Eier opplyser at det nylig har vært avholdt service på anlegget.

Tilluft via ventiler i yttervegger.

Nibe avtrekks varmepumpe tilkoblet vannbåren varme i gulv på hele 1 etasjen med unntak av badet der det er varmekabler, og gulv på bad på loftetasjen, samt radiatorer på alle rom. Varmtvannsbereder er integrert i anlegget. Anlegget driftes med el.

Boligen har vannbåren varme i alle rom på 1 etasjen unntatt badet der det er varmekabler. det er dessuten radiatorer på alle oppholdsrom på 1 etasjen.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har i tillegg til hovedsikring 18 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 25A og 15 stk 15A kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er ikke mulig å se om det er etablert noe drenering rundt boligen, kun at det er etablert rør for bortledning av takvann.

Normalt legges det ikke drenering på konstruksjoner som er oppført med krypekjeller der terrenget utenfor ringmuren er lavere enn terrenget innenfor muren.

I dette tilfellet er terrenget utenfor grunnmuren høyere enn terrenget inne i kryperommet og det skal da være etablert drenering.

Utvendig fuktsikring på muren er ikke nødvendig.

Drenering må jevnlig vedlikeholdes for å fungere som tiltenkt.

Grunnmur er utført med prefabrikkerte lettklinker elementer. Ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i flatt terreng.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og er tilkoblet kommunalt anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innneklima som radongass, flom og

rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold. På tegningene er det inntegnet to soverom på 1 etasjen, der er det kun ett soverom og stue er derfor større enn på tegninger. Ikke søknads pliktig endring.

Tegninger av loftetasjen viser en stue, to soverom og ett bad. Det er tre soverom, stue, bad og en liten bod på etasjen.

Endringene er ikke søknads pliktige.

Takoverbygg over hovedinngangsdør er ikke inntegnet på fasade tegninger og det er oppført et skjermtak over deler av terrassen på sørsiden av boligen, dette er normalt søknads pliktige tiltak.

Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad for å bringe dette i orden.

Garasje

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

Garasje tegning stemmer ikke med faktiske forhold. Målene på lengde og bredde stemmer ikke helt, garasjen er ca 1m² mindre enn tegningen viser og vinduer som er inntegnet er ikke montert.

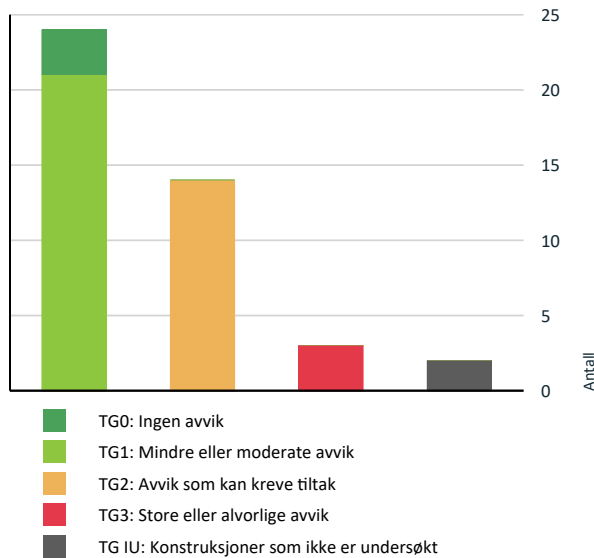
Det er bygget et lite tak på nordside av garasjen, dette er ikke inntegnet. Fasadeendringer kan være søknads pliktige, bør avklares med kommunen.

Garasjen er bygd helt på tomtegrensen mot øst, på godkjent situasjonsplan skulle garasjen plasseres ca 1,2 meter fra grensen.

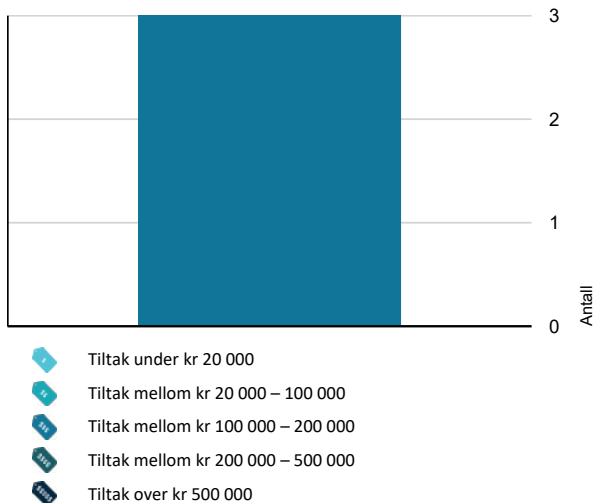
Det bør undersøkes ytterligere om dette er endret og godkjent i ettertid.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befarings er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for eventuelle utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2015

Kommentar

Igangsettingstillatelse gitt 17.6.2013.
Ferdigattest 23.6.2015

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret og skal tilfredsstillende krav i TEK10.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Byttet termostat på bad. Utbedring varmgang på samle skinne i sikringsskap garasje
2025	Modernisering	Service på varmepumpe

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av frost. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål. Pipe har heldekkende stål beslag over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kort avstand fra underkant av bordkledning til terrassegulv og kledningsbord som ligger horisontalt på grunnmuren har kort avstand til terreng. Når kledningen er montert med kort avstand fra terrasse og terreng medfører dette økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Lekter bak kledningen er ut fra det som er mulig å fastslå uten å demontere kledning montert horisontalt direkte på bindingsverket, dette er ikke i henhold til anbefalinger i bygghandboken 542.101 dette medfører dårlig lufting bak kledningen og at vann som kommer inn bak kledningen ikke fritt kan renne ut i nedkant på vegg. Dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Kledningen har åpninger i nedkant på vegg der det kan være mulig for mus å ta seg inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dersom det ikke foretas tiltak vil det være fare for skader på veggkonstruksjon og kledning samt at mus kan ta seg inn.

Tilstandsrapport



Kort avstand til terrasse



Kort avstand til terreng fra horisontalt bord.



Åpning i kledning der mus kan komme inn



Ikke lufting i nedkant på vegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med selvbærende A takstoler. Undertak er utført med asfalt impregnerte plater(Sutakplater)
Konstruksjonen er isolert og det er laget luftespalter mellom isolasjon og undertaket ut fra det som er synlig ved inspeksjon fra luke i himling på det ene soverommet. Det gjøres oppmerksom på at ikke hele konstruksjonen er kontrollert da den har vanskelig adgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dampsperre på kott langs loftetasjen har stedvis mangler, den er ikke tilfredsstillende sammenkoblet med dampspennen i etasjen under. dette kan medføre skader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dampsperre må utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har malte trekarmen og 3 lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen.
Balkongdører har malte overflater og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør overflater har normale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold av overflater og hengsler anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er oppført med impregneret bjelkelag og gulvbord, konstruksjonen er anlagt på grus.
Det er montert en ny skjermvegg i hjørne mot øst og sør.
Det er montert sperrer som skal tekkes med med plater over deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.
Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.
Taket vil ikke tåle så stor belastning av snø. Fjerning av snø må påregnes for å hindre skader.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Luke i gulv for adkomst til krypekjeller.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Løftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt bod der det er parkett. På vegger er det malte plater med panel profil og i himlingen er det malt mdf panel.

1 etasje.

Det er laminat på gulv i alle rom. På vegger er det malte gipsplater og i himlinger er det malte plater med formatet 60 x 120 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er noen laminat skjøter som er åpne på løftetasjen, årsak er at låsemekanisme mellom bordene er ødelagt, kan muligens ordnes med lim. Ellers normale bruksmerker for alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Noe behov for overflatebehandling må påregnes.



Laminat ovenpå opprinnelig gulv, 1 etg



Åpen skjøt



Åpen skjøt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er installert vedovn i stue på 1 etasjen som er tilkoblet isolert stålrørspipe.

TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Adkomst til krypkjeller er vanskelig, det er laget en luke i grunnmuren, men denne er liten og vanskelig tilgjengelig for undertegnede. Det er heller ikke mulig å se/vurdere om det er tilstrekkelig mange ventiler i grunnmuren på grunn av at det er oppført terrasse på to av sidene på boligen.

Det er høy luftfuktighet i kryperommet.

Høyde i kryperommet er for lav, mindre enn 0,5 meter som er minste høyde i følge byggetabell 521.203

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilgang til kryperommet bør endres slik at det er mulig å komme til for kontroll.

Det må undersøkes ytterligere om det er tilstrekkelig med ventiler og det bør vurderes å etablere et avfukteranlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp har malte vanger og rekkverk, trinn av eik. Det er normale bruksmerker på trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en stor åpning mellom etasjeskille og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Åpning må gjøres mindre slik at det ikke er risiko for at små barn kan ramle ned.



Åpning for stor

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer med flate terskler.

VÅTROM

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malt mdf panel i himlingen.

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme. Det er ikke etablert fall til sluket.
Det er montert vannstoppesystem i rommet nede ved gulv ved toalettet og like ved avløp fra fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluk, det er stedvis motfall til sluket og det er oppbygd en kant rundt dusjnisjen med en flis slik at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjnisjen ikke kan renne til sluket. Det er ikke mulig å se om det er laget vanntett oppkant i forbindelse med døråpning til badet, det skal være oppbrett bak foringer og under dørterskel, men det kan fastslås at høydeforskjell fra topp av flis rundt dusjnisjen og til topp terskel er mindre enn 25mm. Disse avvikene medfører TG3.

Avvikene på fall samt oppbygget kant rundt dusjnisje medfører at vann ikke kan renne til sluket og dette øker risikoen for at vann kan lage skade om det er mangler på oppbrett i forbindelse med døren.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Det ble funnet en flis med bom/hulrom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

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

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

For å lukke avviket må fallforholdene utbedres og eventuelt lekkasjevann fra alle vann installasjoner må kunne renne til sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vannstoppesystem

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, membran/tetteskikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig rundt sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest på denne etasjen.

Det er ikke mulig å se om det er tettet fagmessig rundt rørgjennomføringer i vegg, dårlig tetting kan medføre skade hvis vann trenger inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.



Sluk med mansjett



Tetting rundt rør i vegg

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dreksåpning for innebygd vannsisterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er ikke dokumentert at dette er en toalett med poseløsning rundt sisterner som medfører at lekkasjevann/kondensvann ledes ut via toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må undersøkes om det er poseløsning på toalett sisternen.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen. Tilluft under døren til rommet.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebeholder uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er overflate oppusset i 2017, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen. Fliser montert i 2017.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Fliser og varmekabler lagt nytt i 2017.

Det er montert vannstoppesystem på veggen ved døren til rommet.

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

Det er sprekker i elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjnisen, årsak kan være setninger eller krymp på bjelkelaget, det kan ha oppstått lekkasje/ sprekk på membranen på grunn av dette.

Det er mange fliser med hulrom/bom på gulvet, gjelder de store flisene. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet, men det kan ha andre årsaker som for eksempel noe svikt i konstruksjonen.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning og fuger kan løsne.

Det er 23mm høydeforskjell fra gulv ved døren til sluket i rommet, krav er 25mm. Det er ikke laget en vanntett oppkant under døren, manglende oppkant i kombinasjon med lite fall kan dette medføre at vann renner ut av rommet ved lekkasje fra servant.

Det er ca 10mm fall til sluket målt fra gulv ved døren til overgang fra store til små fliser i dusjnisen, dette utgjør mindre enn 1:100, i selve nisen er det 13mm fall til sluket, målt fra overgang store til små fliser. Fall lokalt i nisen varierer og det er ikke fall til sluket på hele denne delen av gulvet.

Det er motfall på en liten del av gulvet, mot vegg mellom toalett og dusj, her vil det bli liggende noe vann før det renner til sluket. Dette avviket medfører TG3.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet. Kravet er ikke tilfredsstillt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For å lukke avviket må fall til sluk utbedres og det må undersøkes hva som er årsak til sprekker i elastisk fuge.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



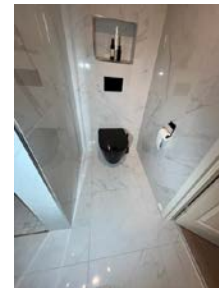
Ikke oppkant under dør



Sprekk i elastisk fuge



Sprekk i elastisk fuge



Gulv til venstre for toalett har litt motfall

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran ut fra det som er synlig i sluket. Synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist andre avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest.

Slukmansjett er ikke smurt med membran helt inn til sluket, dette kan medføre at slukmansjetten trekker vann som kan komme inn under membranen.

Sprekker i elastisk fuge kan komme av krymp eller setninger og det kan være risiko for at membranen er skadet som følge av dette, i så fall kan det oppstå fuktskader.

Det er ikke mulig å se om det er tettet fagmessig rundt rørgjennomføringer i vegg, dårlig tetting kan medføre skade hvis vann trenger inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til sprekker i flisfuger og om dette har medført skade på membranen.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med renovering av rommet.

Tilstandsrapport



Tetting rundt rør i vegg



Tetting rundt rør i vegg



Sluk med mansjett

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg avskjermet av faste vegger på tre sider. Veggmontert toalett med skjult vannsisterne og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, speil med integrert lys.

Vurdering av avvik:

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

Manglende drengåpning for innebygd vannsisterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i vegg ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade. Det er ikke dokumentert at dette er en toalett med poseløsning rundt sisternen som medfører at lekkasjevann/kondensvann ledes ut via toalettet. Det er en liten skade på skuffe front, bør utbedres da den kan medføre at det trekker inn vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må undersøkes om det er poseløsning på toalett sisternen.
Skade på skuffefront bør utbedres slik at det ikke kan trekke inn vann.



Skade på skuffe front



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.
Tilluft under døren til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.
Det kan likevel ikke utelukkes at det kan være fuktskader andre steder der det ikke er tatt hull for kontroll.



1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppbyggingen, gjeldende forskrift er TEK10

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Gulvet er tilnærmet flatt, ikke fall til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulf/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall til sluk på hele gulvet der det er vann installasjoner og kan oppstå lekkasjer, det er stedvis noe motfall.
Krav er at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet, dette betyr oftest i praksis at det må være fall til sluk på hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må fall til sluk utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oppkant 20mm



Kant der lokalt fall begynner er 2mm høyere enn gulv ved dør til gangen.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt av vinylbelegg på gulv og malt tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført uavhengig kontroll på rommet, dette var et krav da boligen ble oppført og en forutsetning for å få ferdigattest. Sluket har litt vanskelig tilgjengelighet da det er plassert under skapinnredning, men det er mulig å komme til for rengjøring.

Det er ikke dokumentert at det er benyttet våtroms system på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skap innredninger og vask i rustfritt stål som er nedfelt i laminat benkeplate.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet benyttes også som teknisk rom og varmepumpe med avtrekksventilasjon er plassert i rommet samt fordelerskap for tappevann og sikringsskap for el anlegget.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet som er tilkoblet avtrekks anlegget i øvrig del av boligen.
Tilluft under døren til rommet.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har fabrikkmalte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask og ettgreps blandebatteri. Det er installert induksjon koketopp som er kjøpt ny av nåværende eier, stekeovn som ble kjøpt ny i 2024, øvrige hvitevarer som microovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin er fra byggeåret, dette gjelder også komfyrvakt og vannstoppesystemet. .

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på vaskerom og på bod i loftetasjen, begge skapene har drenering til gulv på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkurser medfører ekstra arbeider om det skulle bli nødvendig med utbedringer på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

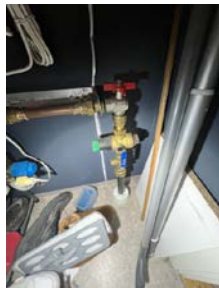
Tilstandsrapport



Skap på vaskerom



Skap på bod, loft



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.
Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon integrert i varmepumpen som er plassert på vaskerommet.
Anlegget trekker luft fra kjøkken og alle våtrom.
Eier opplyser at det nylig har vært avholdt service på anlegget.
Tilluft via ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Nibe avtrekks varmepumpe tilkoblet vannbåren varme i gulv på hele 1 etasjen med unntak av badet der det er varmekabler, og gulv på bad på loftetasjen, samt radiatorer på alle rom. Varmtvannsbereider er integrert i anlegget. Anlegget driftes med el.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Slike varmepumper har en forventet levetid på ca 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er nylig utført service på varmepumpen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i alle rom på 1 etasjen unntatt badet der det er varmekabler. det er dessuten radiatorer på alle oppholdsrom på 1 etasjen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har i tillegg til hovedsikring 18 underkurser hvorav 1 stk 32A, 2 stk 25A og 15 stk 15A 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.

2015

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført i 2026, bytte av termostat og utbedring i skap i garasje. Det er ikke fremvist erklæring på installasjonen i boligen da den ble oppført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Anlegget ble kontrollert av DLE den 28.10.2016 Det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Det har vært varmgang på skinne i sikringsskap i garasjen, dette er nylig utbedret.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke mulig å se om det er etablert noe drenering rundt boligen, kun at det er etablert rør for bortledning av takvann.

Normalt legges det ikke drenering på konstruksjoner som er oppført med krypekjeller der terreng utenfor ringmuren er lavere enn terreng innenfor muren.

I dette tilfellet er terrenget utenfor grunnmuren høyere enn terrenget inne i kryperommet og det skal da være etablert drenering.

Utvendig fuktsikring på muren er ikke nødvendig.

Drenering må jevnlig vedlikeholdes for å fungere som tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført med prefabrikkerte lettklinker elementer. Ukjent fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og er tilkoblet kommunalt anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

På grunn av det elektriske anleggets alder anbefales det at anlegget blir kontrollert av fagkyndig og godkjent installatør virksomhet, da undertegnede ikke er fagkyndig på området.

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

Brann slukke apparatet er eldre enn 10 år.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

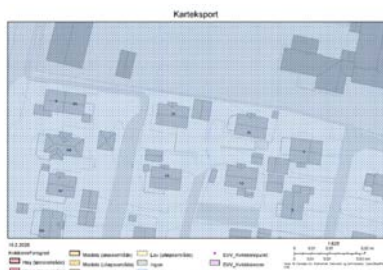
Rekkverk på utvendig trapp har åpninger større enn dagens krav, ved liggende kledning som har skal det maks være 20mm åpning.

Åpninger var tillatt da boligen ble oppført.

Åpning mellom etasjeskille og trapp er for stor, her kan et lite barn ramle ned.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

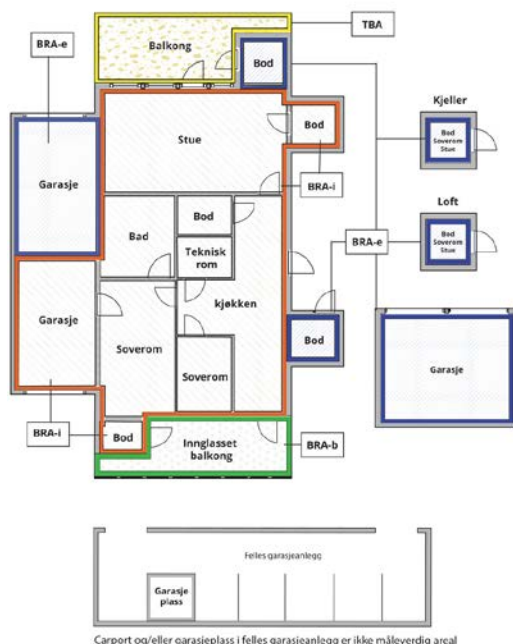
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	58			58		9	67
1 Etasje	95			95	69		95
SUM	153				69	9	162
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad, bod, soverom 3		
1 Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom/teknisk rom		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold. På tegningene er det inntegnet to soverom på 1 etasjen, der er det kun ett soverom og stue er derfor større enn på tegninger. Ikke søknads pliktig endring.

Tegninger av loftetasjen viser en stue, to soverom og ett bad. Det er tre soverom, stue, bad og en liten bod på etasjen.

Endringene er ikke søknads pliktige.

Takoverbygg over hovedinngangsdør er ikke inntegnet på fasade tegninger og det er oppført et skjermtak over deler av terrassen på sørsiden av boligen, dette er normalt søknads pliktige tiltak.

Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad for å bringe dette i orden.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje tegning stemmer ikke med faktiske forhold. Målene på lengde og bredde stemmer ikke helt, garasjen er ca 1m² mindre enn tegningen viser og vinduer som er inntegnet er ikke montert.
Det er bygget et lite tak på nordside av garasjen, dette er ikke inntegnet. Fasadeendringer kan være søknads pliktige, bør avklares med kommunen.
Garasjen er bygd helt på tomtegrensen mot øst, på godkjent situasjonsplan skulle garasjen plasseres ca 1,2 meter fra grensen.
Det bør undersøkes ytterligere om dette er endret og godkjent i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Morten Lund Signebøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	163	103		0	756.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høstbakken 7F

Hjemmelshaver

Signebøen Morten Lund, Signebøen Tine Lund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sommero i et boligfelt som ble utbygget i 2015. Det er gode buss forbindelser og kort avstand til lekeplasser, turområder, golfbane m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg som er felles med alle eiendommene i gaten. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med planid G-544 gjeldende fra 26.6.2001 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 4.3.2024

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plenarealer og noe beplantning samt terrassearealer, gruset stor parkeringsplass. Tomten er inngjerdet

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 113 800	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2016

Kommentar

Igangsettingstillatelse gitt 13.1.2016.
Ferdigattest 3.10.2017

Standard

Garasjen har en god standard for formålet med isolerte vegger og himling og varmekabler i gulv.
Kaldloft har gulv slik at det kan benyttes som lager, adkomst via luke med stige i himlingen.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av isolerte elementer, støpt gulv, vegger med isolert bindingsverk som er kledt utvendig med malt stående bordkledning og innvendig med malte plater.

Prefabrikkert selvbærende takkonstruksjon, undertak av OSB plater som er tekket med betongstein, lakkerte stålrenner og nedløp.

Isolert leddheiseport i stål med fjernbetjent åpner, ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Det er laget gulv på loftet for lagring, adkomst via luke med stige i himling, høyden er lav og kvalifiserer ikke som målbart areal. Tomten på utside av port og ytterdør er gruset.

Garasjen er i normal god stand for alder og har god standard for formålet.
Varmekabler i gulv.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	23.02.2015	Ferdigattest omfatter ikke loftetasjen og garasjen	Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	27.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Elvia	28.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	26.06.2001		Gjennomgått	4	Nei
Eiendoms kart	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	24.04.2013	Tegninger av loftetasjen er datert 24.10.2015	Gjennomgått	4	Nei
Tegning garasje	26.10.2015		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	27.01.2026	Tilsyn utført 27.11.2015 Feiing utført 3.3.2022 Ingen anmerkninger	Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	27.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Veistatus	27.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Morten Lund Signebøen

Tine Lund Signebøen

Boligen

Høstbakken 7F
1793 Tistedal

3101-163/103/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad nede - Fuger på gulv bad rundt flere av 60x60 flisene er dårlige. Det forekommer også hulrom under flere av de samme flisene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rikelektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Avtrekksvarmepumpe (NIBE vannbåren varme) ga ikke varme, fungerte kun på strøm.

Kuldeteknikker feilsøkt anlegg og ordnet.

Fylt på R290 (propan)

Har alt skriftlig og faktura fra kuldeteknikerfirma Arctic Kulde AS

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: PGT Arctic Kulde AS

Beskrivelse av arbeidet: Servicearbeid avtrekksvarmepumpe NIBE

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det har gått varmegang i en samleskinne i sikringsskap i garasjen, dette ble utbedret 5/2/26 av Rikelektro AS. Ført i boligmappa.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Gaten boligen ligger i har en felleskonto til brøyting og strøing av felles vei. Sist vinter var det 700,- pr. husstand for hele vinteren.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL

Dato for energimerking

27.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251536

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300377943

Gårdsnummer

163

Bruksnummer

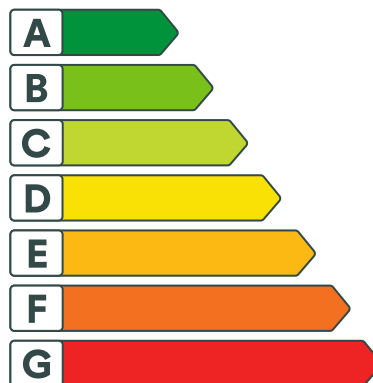
103

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

153,0 m²

Oppvarmet bruksareal

151,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

109,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

109,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 532 kWh



Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Høstbakken 7F - Nabolaget Harekas/Sommerø/Øberg - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øbergveien 49 5 min 0.4 km
Linje 33, 306

Halden stasjon 7 min 4 km
Linje RE20

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 6 min 2.9 km
514 elever, 21 klasser

Tistedal skole (1-7 kl.) 7 min 3.3 km
300 elever, 15 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 7 min 3.4 km
72 elever, 6 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 2.5 km
362 elever, 15 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min 4.4 km
338 elever, 15 klasser

Halden vgs - avd. Risum 3 min 1.4 km
400 elever

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min 4.1 km
1200 elever, 61 klasser

«Stille og rolig, lite biltrafikk. Beboere av varierende sivilstatus og alder.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

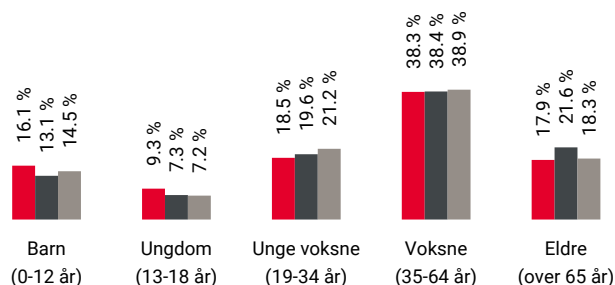
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Harekas/Sommerø/Øberg	1 278	531
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 7 min 0.6 km
80 barn

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 12 min 1.1 km
54 barn

Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 5 min 3.6 km
18 barn

Dagligvare

Kiwi Risum 18 min 1.6 km
PostNord

Rema 1000 Risum 20 min 1.8 km
Post i butikk

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



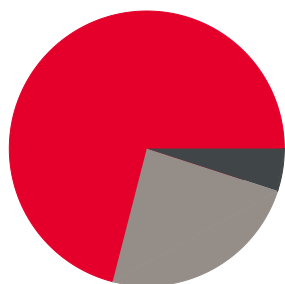
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Risum ungdomsskole	5 min 🚗
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.5 km
⚽	Folkvang skole	6 min 🚗
	Ballspill	2.9 km
🚴	Spenst Halden avd. Høvleriet	8 min 🚗
🚴	Nivå Trening	8 min 🚗

Boligmasse



71% enebolig
5% rekkehus
24% annet

«Stille og rolig, gode naboer og samhold. Buss hver halvtime på hverdagen, kort vei til skole, barnehage og butikk. Gode turmuligheter, da skogen er nær. Passe avstand til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

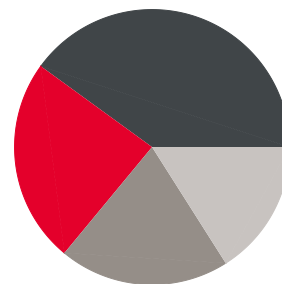
8 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
40% 6-12 år
20% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



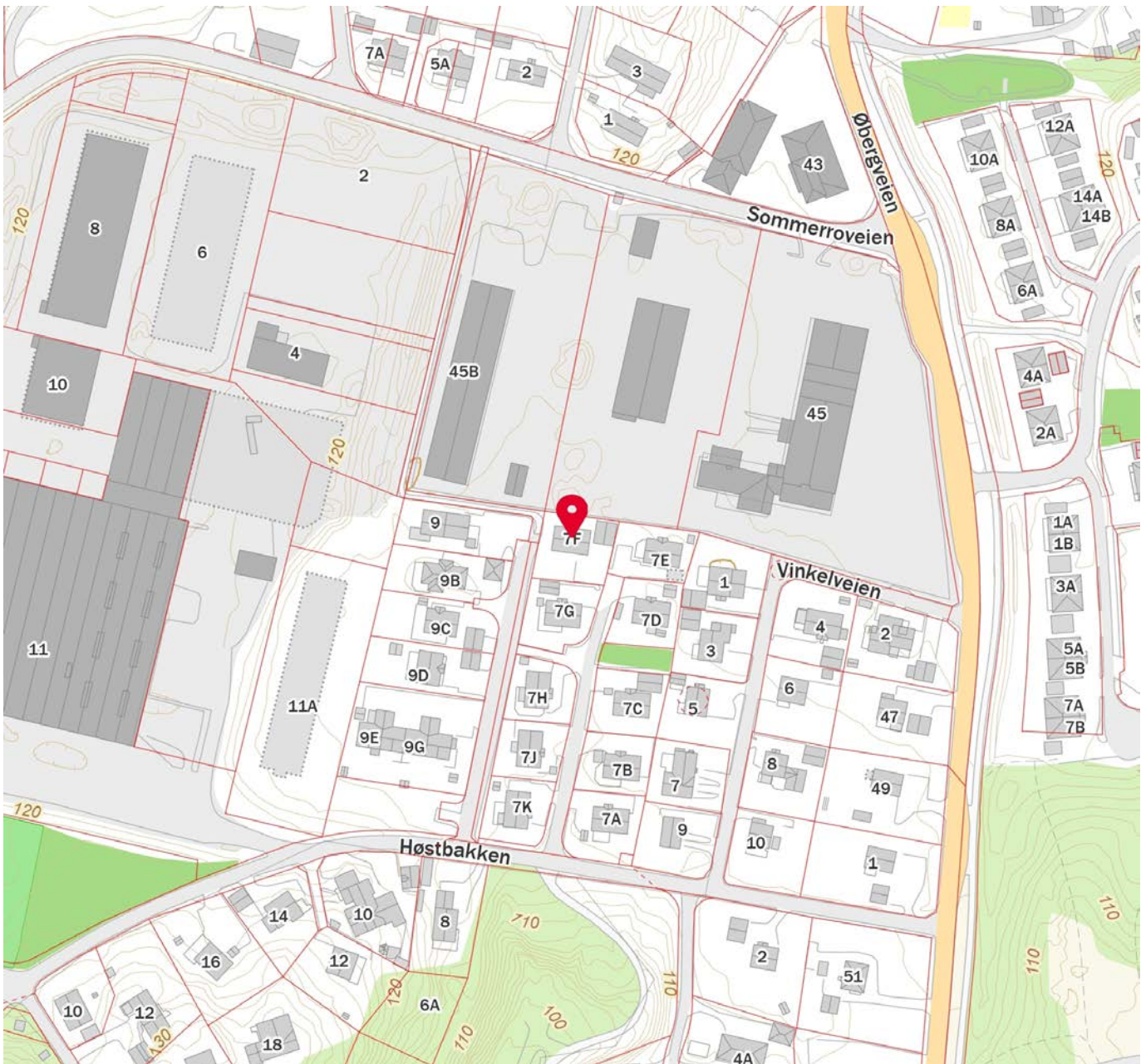
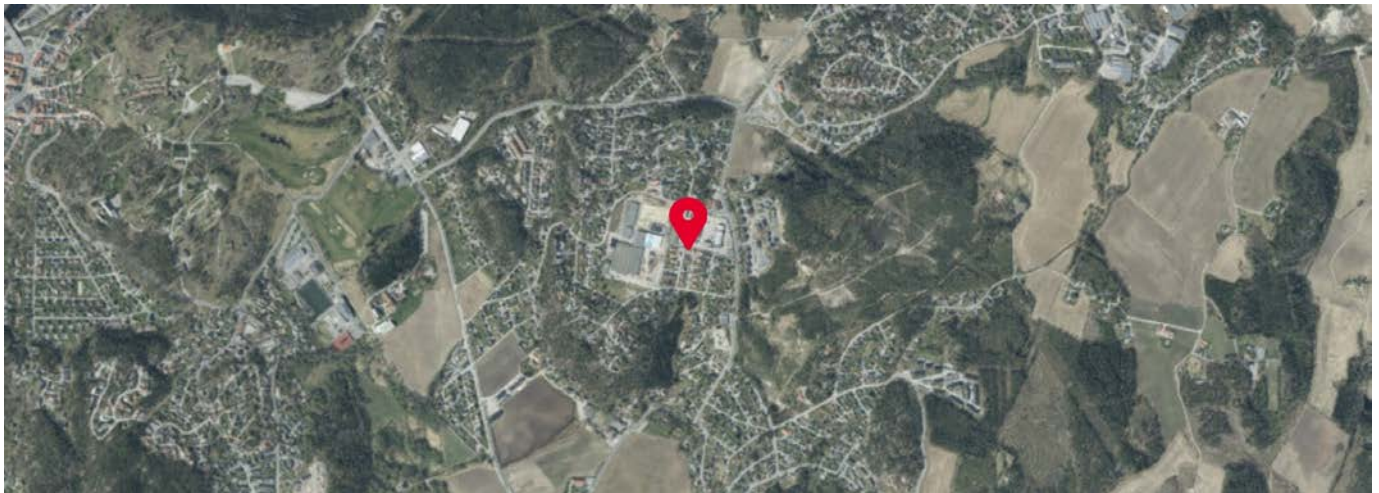
0%

45%

Harekas/Sommerø/Øberg
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 28. januar 2026 16:29
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Høstbakken 7F (1101260004) (gjelder saksnummer 5516453)

Hei.

Høstbakken 7F, Tistedal

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.10.2016

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

27. januar 2026 kl. 10:42 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Deres ref./deres dato: **Vår ref.:**

Dato: 11.02.2026

SIGNEBØEN MORTEN LUND Are Kvitnes
Høstbakken 7F
1793 TISTEDAL

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Høstbakken 7F-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-163/103

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 11.02.2026 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)boligseksjonen@halden.kommune.no
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no) (mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)
(mailto:boligseksjonen@halden.kommune.no)



HALDEN KOMMUNE

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	11 476,80 kr
Eiendomsskatt	6 309,18 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	8 625,60 kr
Sum	31 366,86 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	0%	2113800 prom	3.00	1/1	0 %	6 341,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	190,03 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	163,72 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	45,08 kr
Vanngebyr	15%	200 m3	24.81	1/1	0 %	4 961,10 kr	413,42 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	217,91 kr
Avløpsgebyr	15%	200 m3	39.50	1/1	0 %	7 900,50 kr	658,38 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	217,91 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	29 218,60 kr	1 906,45 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Byggesak

Arkitektkontoret Adalbjarnarson
Skuronnveien 2
0681 OSLO

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2013/3315-13 163/0103 Lene Cathrine Ouren, 23.02.2015

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 28.1.2015, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse: Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL	Gnr 163	Bnr 0103	Festenr	Seksjonsnr
--	-------------------	--------------------	---------	------------

Spesifikasjon

Tiltakets art

Enebolig med uinnredet 2.etasje.
BRA tot. inkl. 2. etasje=163,2 m², BYA=109,5m²

Vedtak fattet av:
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata

Vedtak dato
17.06.2013

Vedtaksnr
2013/147

Merknader

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Husnummer.

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder.

Avfallsbeholder bestilles ved å kontakte Halden kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Mona Bech, telf.69 17 47 37 eller Siri Lindberg, telf.69 17 45 61. Vis til byggesakens nummer som er 2013/3315 (vår ref. øverst på brevet) og dato på ferdigattesten.

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Lene Cathrine Ouren
byggesaksbehandler

Kopi til:
Mona Bech
Willy Elders
Siri Lindberg
Mona Øraas
Rune Løkkeberg
Elisabeth Svendsen

Økonomi og plan
Miljø og landbruk
Økonomi og plan
Geodata
Teknisk Drift
Teknisk Forvaltning

—

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Halden kommune

Byggesak

GJØMO BYGG AS
Batteriveien 22B
1769 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/6468-10	163/0103	Charlotte D. Vassdal, 47 47 61 21	03.10.2017

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 28.9.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for:

Ny dobbelgarasje - BYA 48m², BRA 42,5m²

Bruksendring av boligens 2.etg fra tilleggsdel til hoveddel

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Høstbakken 7f, 1793 TISTEDAL	163	0103		

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato:13.1.2016, vedtaksnr:2016/8.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Charlotte D. Vassdal
ingeniør/saksbehandler byggesak

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til interne:

Mona Øraas

Siri Lindberg

Elisabeth Svendsen

Per Olaussen

Mona Bech

Marit Nilsen

Willy Elders

Geodata

Økonomi og plan

Kommunalteknikk

Renovasjon

Økonomi og plan

Kommunalteknikk

Miljø og landbruk

Kopi til eksterne:

Trude Fagerholt Buvarp

Høstbakken 7f

1793

TISTEDAL



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL								

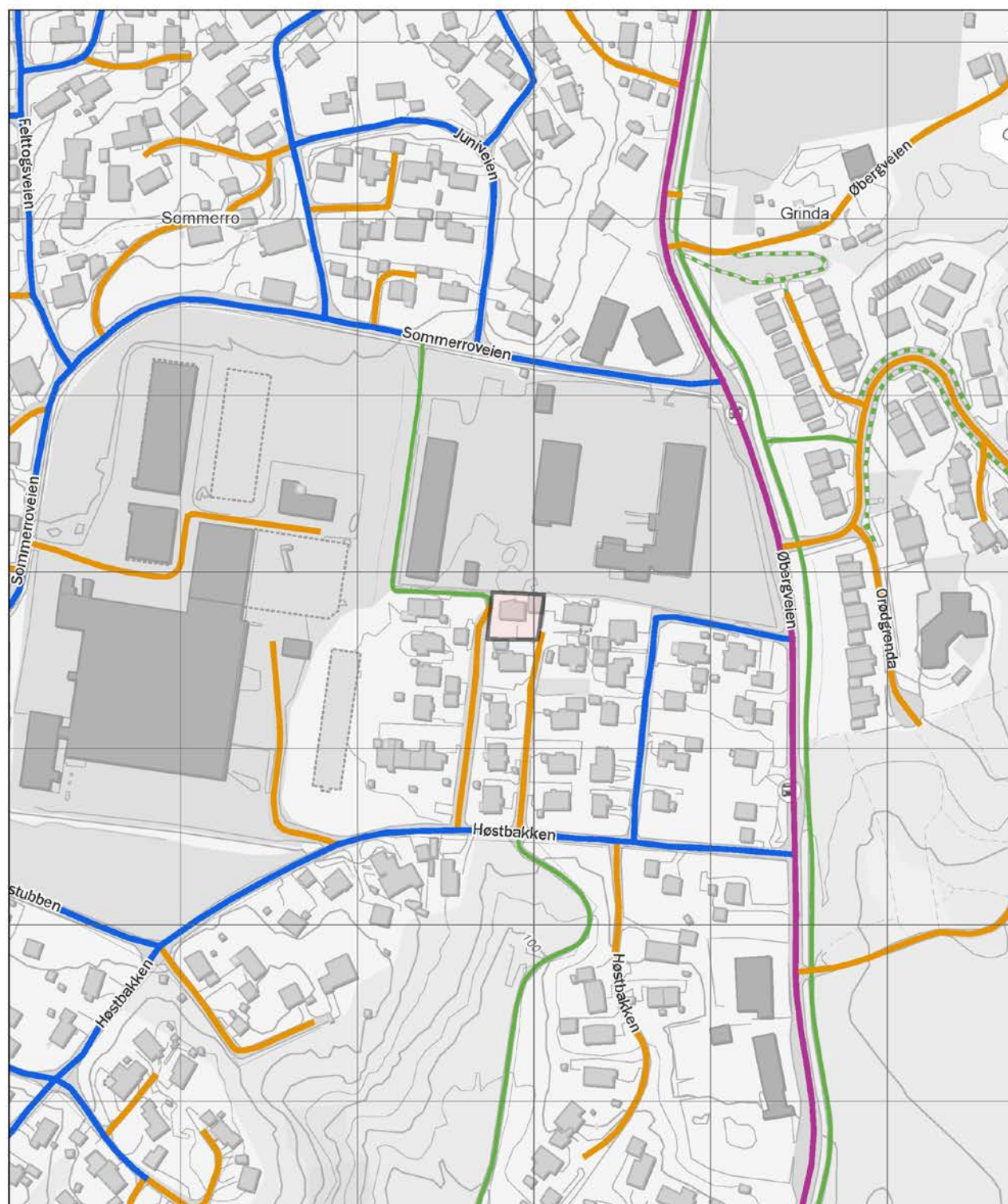
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	103	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høstbakken 7F, 1793 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.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	756 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA46	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-544
Navn	Del av Høstbakken

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.06.2001		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/150/G-544.pdf		
Delarealer	Delareal	748 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	8 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR DEL AV HØSTBAKKEN
Gnr.163, Bnr.16 Halden kommune.

Dato: 27.09.00

Rev.: 15.02.01

Rev.:29.05.01

Generelt

Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense. Kommunens vedtekter til plan og bygningsloven gjelder for planområdet. Området er regulert til:

1. Byggeområder (pbl. § 25.1)

Eneboliger, garasjer og boder.

B 1

2. Fellesområder (pbl. § 25.7)

Felles avkjørsel og trafikkområder.

Felles lekeplass

Fl 1

3. Spesialområder (pbl. § 25.1)

§ 1 Fellesbestemmelser

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming. Skjemmende lagring tillates ikke. I frisktommårådene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende veis planum. Av hensyn til snøopplag ved brøyting må gjerder, busker, hekker og lignende ikke plasseres utenfor regulert grense mot offentlig vei, felles avkjørsel og gangvei. Bebyggelsen skal gis en form og materialbehandling som harmonerer med eksisterende bebyggelse og terreng.

For å gi et harmonisk helhetsinntrykk av hele området, inkl. nær inntilliggende bebyggelse, tillates det differensierte mønretrninger.

§ 2 Eneboliger, garasjer og bod (B1)

Boligene kan oppføres i 2 etasjer.

Gesimshøyde skal være maks. 4,5m, mønehøyde skal være maks 8,0m. Begge høyder måles fra gjennomsnittelig planert terreng. Boligene skal ha sadeltak og takvinkelen skal være mellom 22 og 45 grader.

Garasje og bod kan oppføres min. 1m fra tomtegrense mot nabo, eller i grensen hvis bygningene er felles for to naboeiendommer. Garasje og bod skal være tilpasset boligen med hensyn på materialbruk form og farge.

Garasje og bod kan ha en gesimshøyde på maks 2,5m og en mønehøyde på maks 5,0m.

Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 25% inkl. garasjeplass og bod.

§ 3 Støy, luftforurensing.

Boliger som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning og lignende, slik at :

- Innendørs støy nivå skal tilfredsstillende grenseverdiene i teknisk forskrift. For boligene er det et ekvivalentnivå på 30 dBA.
- Det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå tilfredsstilles.
- For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftsinntak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.

§ 4 Felles avkjørsel og trafikkområde.

Felles kjørevei til området skal ha regulert bredde på 7,0m og opparbeidet bredde på 4,0m asfaltert 3,5m. Område som er merket gangvei skal ha regulert bredde på 4,0m og en gruset bredde på 1,5m.

§ 5 Felles lekeplass (Fl 1)

I området skal det opparbeides felles lekeplass. Lekeplassen skal utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold for barn. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

§ 6 Spesialområder.

Området skal benyttes til nettstasjon av Østfold Energi Nett AS.

Fredrikstad 27.09.00
Block Watne A.S.
Prosjekteringsavdelingen



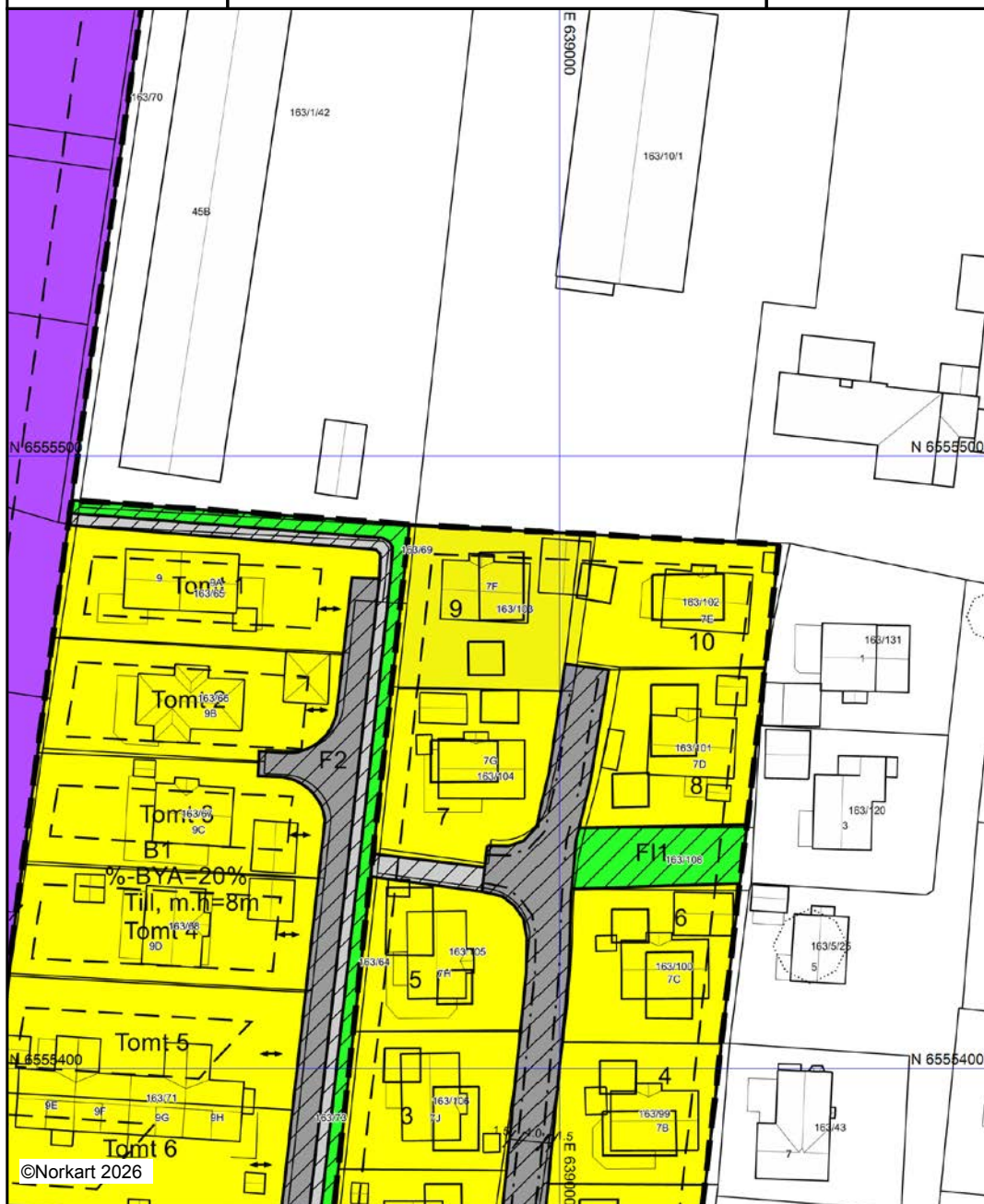
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 163/103
Adresse: Høstbakken 7F
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



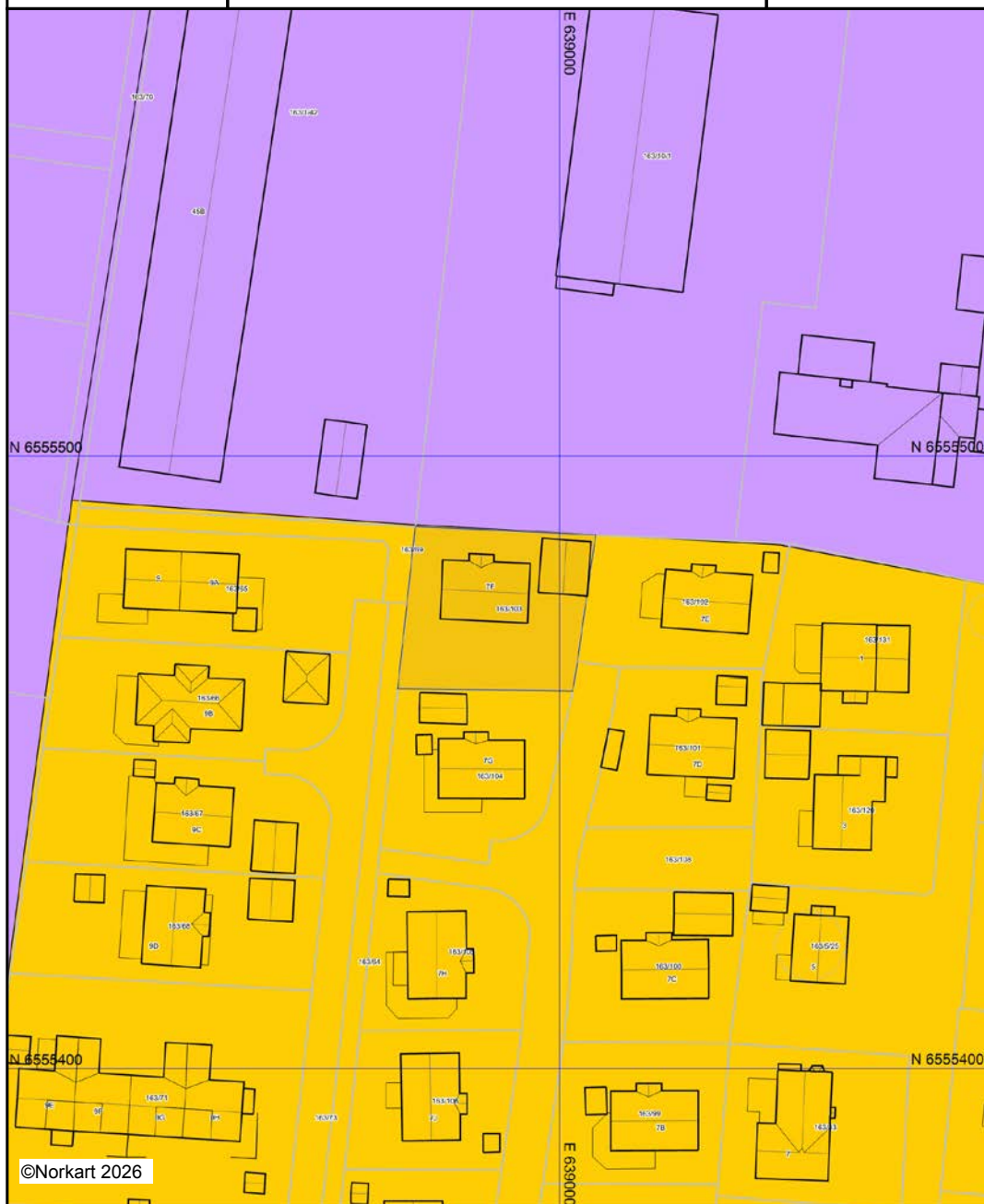
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 163/103
Adresse: Høstbakken 7F
Utskriftsdato: 27.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 163, Bruksnr 103	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	304 Sofienlund
Veiadresse:	Høstbakken 7 F, gatenr 3260	Valgkrets:	6 Idd
	1793 Tistedal	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.10.2008	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	756,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/163/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/163/103	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.10.2008	Avgiver	3101/163/16	-756,1
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/163/103	756,1

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høstbakken 7 F	Bolig	176,3	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	109,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	176,3	Igangset.till.:	17.06.2013
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	23.02.2015
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	176,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300377943			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		109,5		109,5				
L01			66,8		66,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.01.2016
Energikilde:		BRA annet:	42,5	Ferdigattest:	03.10.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	42,5	Midl. brukstil.:	12.02.2016
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300540826			Antall etasjer:	1

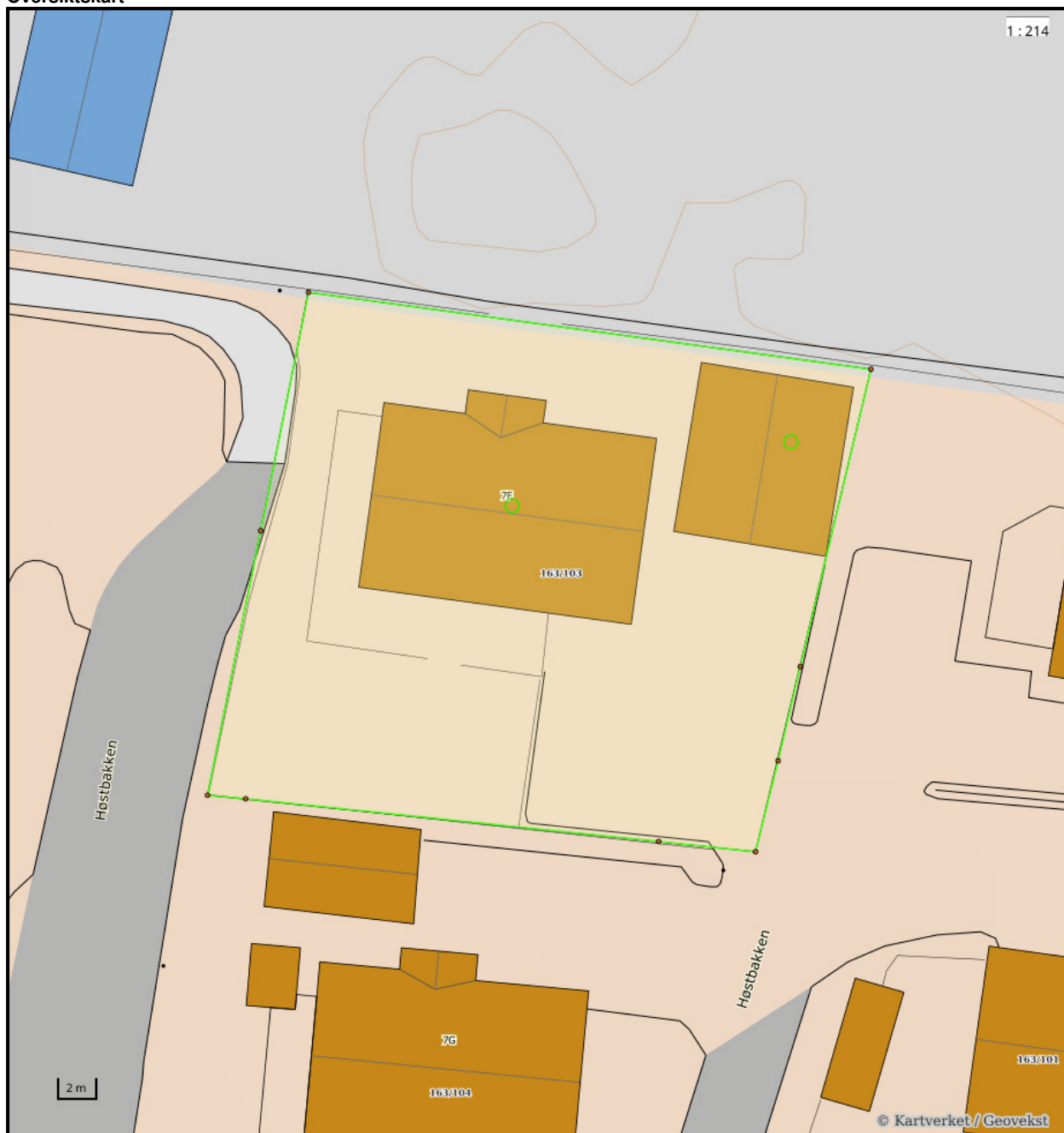
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,5	42,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 756,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 462,02	638 973,60	14,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 555 475,94	638 975,11	12,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 555 488,48	638 976,47	29,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 555 487,13	639 005,90	15,86m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 555 471,43	639 003,63	5,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 555 466,46	639 002,93	4,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 555 461,66	639 002,19	5,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	6 555 461,73	638 997,13	21,55m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 555 462,02	638 975,58	1,98m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

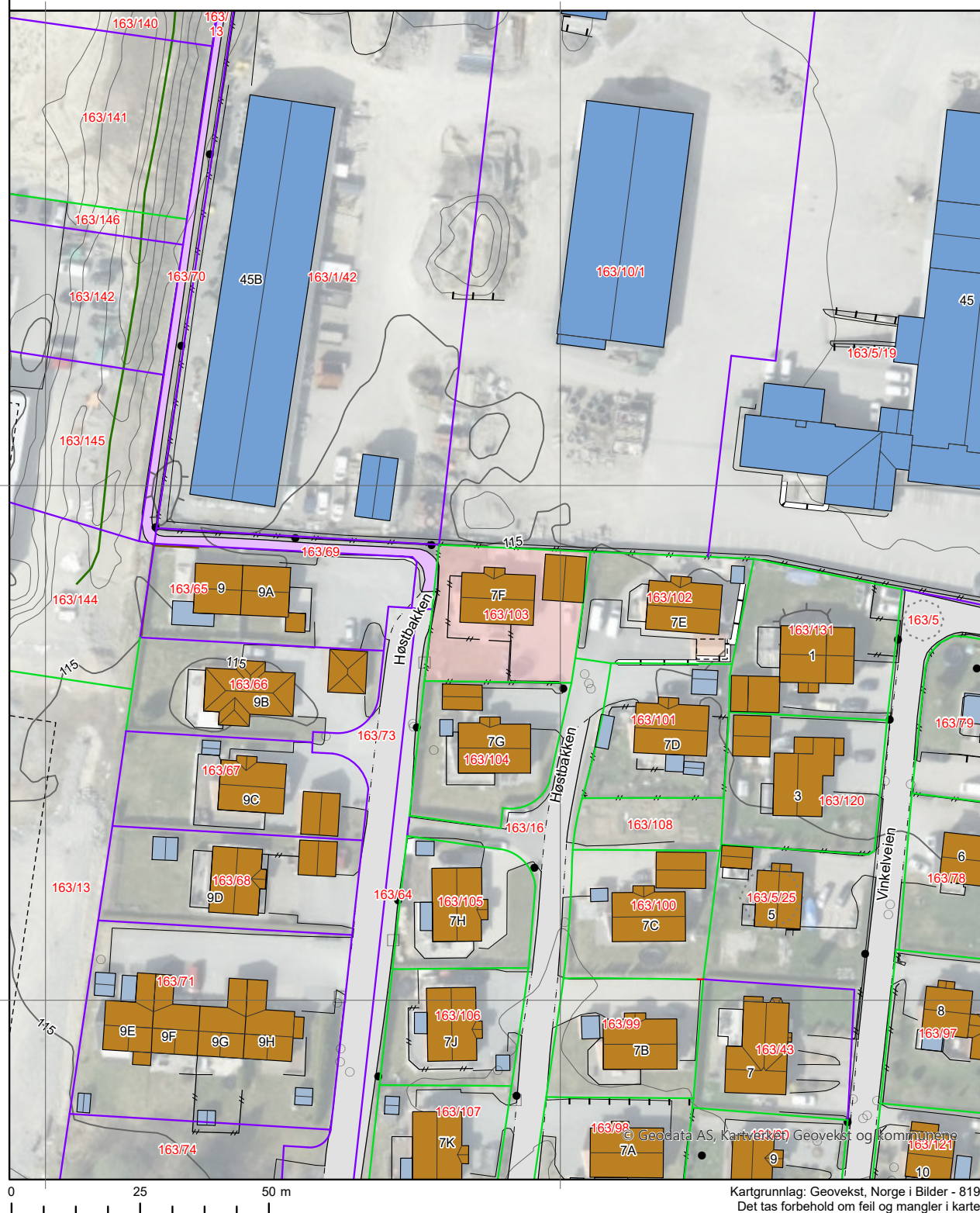
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/163/103/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
— Mindre nøyaktig - - - Vegkant
— Lite nøyaktig - - - - - Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss - - - - - Teigdelelinje
— Omtvistet grense - - - - - Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 27.1.2026



Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/163/103/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfaste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 27.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-163/103, Høstbakken 7F, 1793 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.01.2026	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.

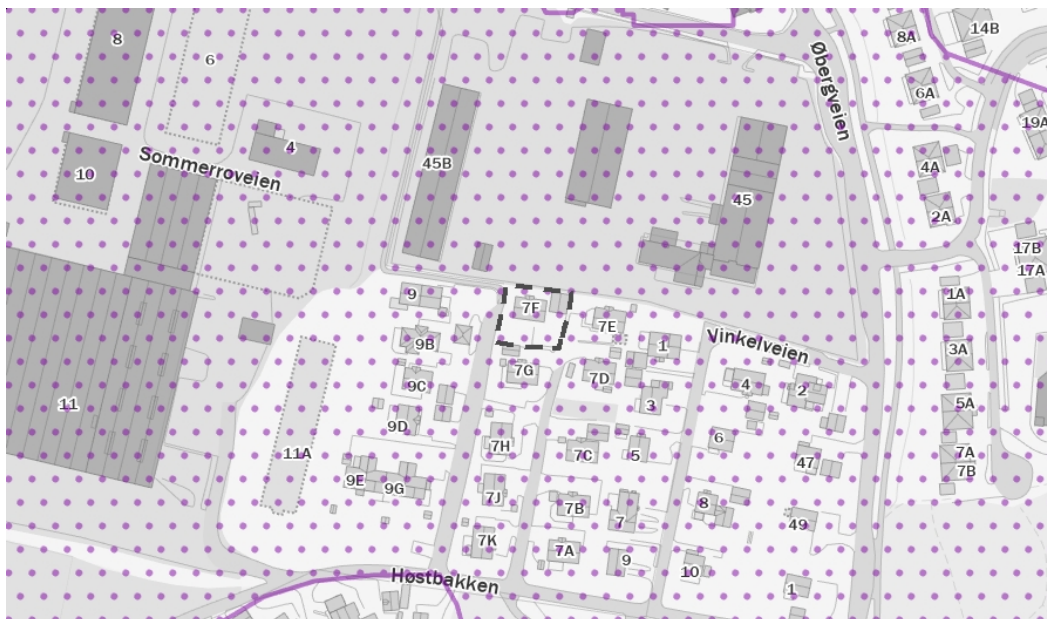
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.29 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.64 km
Forurenset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Ikke funnet	0.85 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	95.7 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	1.7 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.09 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: 19.01.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.01.2026

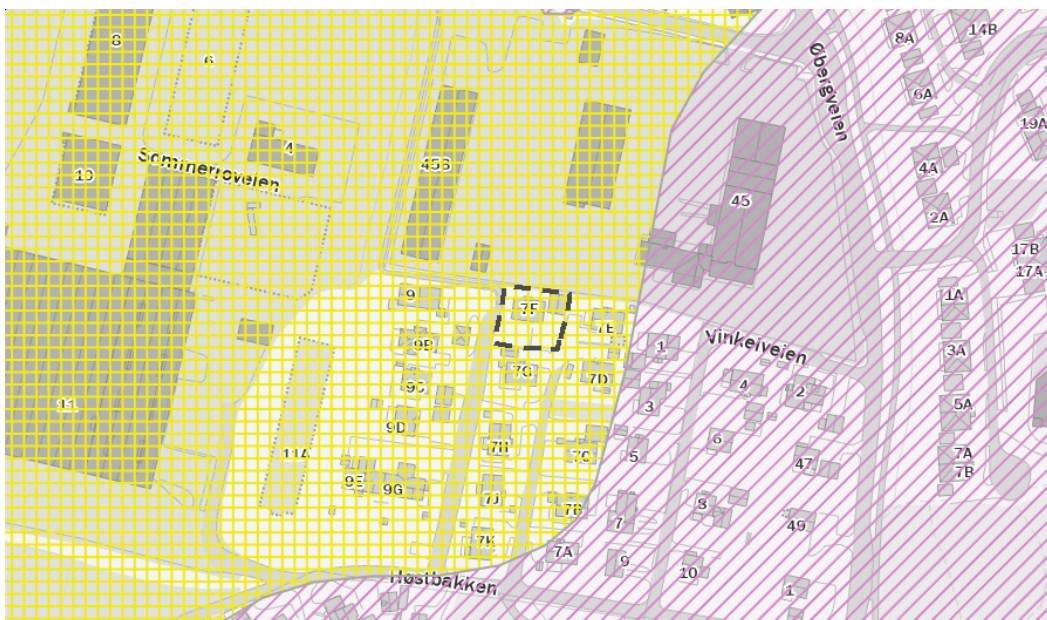
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Høstbakken 7F
1793 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre