

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 60 100,-
Total ink omk.: Kr 2 410 100,-
Årlig festeavgift: Kr 4 905,-
Selger: Magnhild Birgitte Madsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 187/207 kvm
Tomtstr.: 1312 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 163, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1101250043

Meget koselig og velholdt enebolig med oppgraderingsbehov. Garasje.

Velkommen Vårstien på Sommerro!

Denne velholdte eneboligen med samme eier siden byggeår søker nå nye eiere. Modernisering må påregnes. Stor og barnevennlig tomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 29 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 m² Vaskerom, 2 lagerrom, 2 boder og trapp

1. etasje

BRA-i: 104 m² Entre/trapp, gang, 3 soverom, mellomgang, bad, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1312 m²

Tomtebeskrivelse

Vakker opparbeidet tomt med stor og barnevennlig hage. Her er det gressplen med lune uteplasser og flere fine frukttrær. Grusganger og en grusbelagt gårdsplass i

tilknytning til garasjen. Det er også fine hekkplanter rundt tomtegrensen ,og fine prydbusker og prydrær på tomten. Deler av tomten går over naturtomt på fjell.

Tomten er festet til grunneier Fuglevik.

Sommerrområdet er definert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Årlig festeavgift

Kr 4 905

Festetid

Stedsvarig festetid.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 10. år. Neste regulering i 2031.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning etter tomtefestelovens bestemmelser. Ta kontakt med grunneier for evt tilbud.

Beliggenhet

Barnevennlig og koselig i Vårstien, med kort vei til barnehage og barneskole, ungdomskole, buss og matbutikker, golfbane, Fredriksten festning og ikke minst flotte turområder.

Adkomst

Direkte fra Vårstien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, tomannsboliger og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med ytong og trekonstruksjon. Tilbygg med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon i tre som er kledd med liggende trekledning. Saltak konstruksjon oppført som sperrekonstruksjon. Tilbygget del er bygget med W-takstoler. Undertak av bordtak. Tak er tekket med betongtakstein. (2005) Tilbygget del tekket med papp. Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet stål og plast. Malte trevinduer med 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass. Grunnmur i ytong med betongsåle.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg.: Vindfang, entre med garderobe, bad/wc, 3 soverom, kjøkken, stue og spisestue med utgang til overbygd veranda og nedgang til hagen.

Kjeller: store lagerrom, vedrom, matbod og vaskerom.

Frittstående garasje .

Standard

Boligen holder eldre standard, men fremstår som meget velholdt. Denne eiendommen har hatt samme eier siden den ble bygget, og familien har vernet vel om sin kjære eiendom. På gulv er det både vinylbelegg og heldekkende tepper. Panel og tapet på vegger. Kjøkken har innredning fra 1980 tallet i dels heltre fronter og foliert eik. Bad med våtromsbelegg på gulv og vegg. Badekar og wc. Generell fornøyelse av innredninger, utstyr og overflater må påregnes for å nå dagens standard. Stor kjeller med uinnredede rom, benyttet til lagerrom, ved rom og vaskerom etc.

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.

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med betongtakstein fra 2005. Besiktiget fra bakkenivå. *Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilbygg, TG2

Taket er tekket med pappshingel av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå. *Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål og plast fra 1961 og 1972. Enkelte nedløp er ført ned i rør i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det antas at de er tilknyttet grunnledninger som leder videre til en kum. *Det er installert stigetrinn til pipen, og pipen er utstyrt med en overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Snøfangere er ikke montert på boligen. Kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet fastslår at bygningen skal sikres mot snø- og isdannelser som kan utgjøre en fare for ras mot områder med ferdsel. I tillegg skal snø, is og smeltevann ikke kunne forårsake skade på bygningen eller dens konstruksjoner.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og befestede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet. Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Uten tiltak kan vann samle seg ved grunnmuren, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig. Alder på beslag/renner/nedløp tilsier at utskifting er nært forestående.

Veggkonstruksjon, TG2

Ytterveggene består av en kombinasjon av ytong og trekonstruksjon. Tilbygg har bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende trekledning fra byggeåret. Til informasjon: Ytong er et varemerke for autoklavert porebetong (lettbetong), et byggemateriale laget av sand, kalk, sement, vann og et ekspanderende stoff som gir materialet en porøs struktur. Ytong brukes ofte til vegger, tak og gulv i både boliger og næringsbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke

ut fra baksiden av regnskjermen.

Tiltak

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Kledningen viser stedvis tegn til værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte på de kontrollerte områdene.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Boligen har saltak med en takkonstruksjon oppført som en sperrekonstruksjon, mens tilbygget er bygget med W-takstoler i tre. Lufting skjer via raftekassen, og undertaket består av bordtak. Deler av loftet har gulv, og adkomst skjer gjennom en loftslykke med nedfellbar stige. Loftet er opprinnelig isolert med glassvatt, men i ettertid er det lagt glava isolasjonsmatt oppå glassvatten for ekstra isolering. *Fuktmåling i treverk ble utført med et Protimeter MMS2, hvor det ble påvist fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert fuktmerker, misfarging, soppvekst og stedvise råteskader på taktroen. Lokale råteskader ble også avdekket rundt pipeløpet. Til sammenligning: • Fuktværddier under 17 % regnes som tørre/normale forhold. • Verdier over 17 % innebærer økt risiko. • Verdier over 20 % kan føre til mugg- og soppdannelse. Det ble samtidig påvist manglende dampspærre.

Tiltak

- Konsekvens: Fuktmærker, misfarging, soppvekst og råteskader på taktroen (undertak) indikerer at takkonstruksjonen har vært eller er utsatt for vedvarende fuktproblemer. Dette kan svekke konstruksjonen og redusere levetiden til takkledningen. Råteskader rundt pipeløpet tyder på manglende eller sviktende tetting, noe som kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen. Manglende dampspærre fører til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og videre fuktskader. Over tid kan dette føre til råteskader, svekkelser og soppvekst. Istapper ved takrenner er et resultat av avviket. Tiltak: • Utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget. • Utskifting av skadet taktro og eventuelle svekket konstruksjon for å sikre bæreevnen. • Undersøke og forbedre takets tettesjikt, spesielt rundt gjennomføringer som pipeløp, for å forhindre videre vanninntrenging. • Sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å minimere risikoen for kondens. • Etablere eller forbedre dampspærrefunksjonen for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen. Et kostnadsestimat kan først fastsettes etter ytterligere undersøkelser og en fullstendig kartlegging av skadeomfanget.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.

Kjelleren har hengslede vinduer med både koblet og enkelt glass. Vinduene med 2-lags

glass er iflg. eier fortløpende blitt skiftet ut, men av eldre årgang. Resterende vinduer er fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Tiltak

- Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører,TG2

Boligen har en heltre ytterdør med glassfelt, en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet, og en balkongdør i tre med koblet glass i stuen. Alle dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dørene bærer preg av alder og slitasje. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når dørene bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper,TG2

Utvendige trapper er oppført i betongkonstruksjon og har smijernsrekkverk fra byggeår.

Rekkverket har en høyde på 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det observeres korrosjon på rekkverket. Trappen har også forskjøvet seg fra veggkonstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket bør rengjøres, behandles med rustbeskyttende grunning og overmales for å forhindre videre korrosjon. Ved omfattende skade kan utskifting av deler eller hele

rekkverket være nødvendig. Det anbefales å jevnlig inspisere trappens konstruksjon. Dersom tilstanden forverres, bør både fundamenteringen og trappen utbedres.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige overflater består av: • Gulv: Vinylbelegg og vegg til vegg-teppe, med betongdekke i kjelleren. • Vegger: Tapet, tekstiltapet og trepanel, samt murpuss i kjelleren. • Himling: Himlingsplater og trepanel, med trepanel og trefiberplater i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Tiltak

- Ved eierskifte vil det være naturlig med oppussing eller utskifting av overflater.

Boligen har et generelt behov for modernisering.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og betongdekke som etasjeskiller. 1. etasje: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Kjeller: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Radon,TG2

Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke

krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinpipe fra byggeåret med sotluke i kjelleren og feieluke på loftet. I stuen i 1. etasje er det installert en kombiovn, hvor parafintanken er plassert i trappenedløpet til kjelleren. En frakoblet kombiovn står i et av kjellerrommene. *Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Rom Under Terreng, TG2

Kjeller har rom under terreng med tilkomst fra terreng via en trapp med lemmer i tre og fra boligen. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygget uten tilstrekkelig fuktsikring og isolasjon, og var derfor kun ment for lagringsformål, ikke som oppholdsrom. Kjelleren har en åpen murkonstruksjon, noe som gjør hulltaking fysisk umulig. I stedet er det utført fuktsøk med et Protimeter MMS2 i kombinasjon med en visuell kontroll av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i vegger og gulv hvor man kan visuelt se saltutslag eller hvit muggsopp. Saltutslag kan feilaktig forveksles med hvit muggsopp, men er ett resultat av fukttransport i betongen. Fukt transporterer vannløselige saltmineraler ut til overflaten av betongen. Der fordamper vannet, og mineralene blir liggende igjen på overflaten.

Tiltak

- Kjeller må ikke innredes, før det er gjort tiltak med drenering og fuktsikring av grunnmur utvendig. Fungerer med dette avviket så lenge ventilering er tilstrekkelig. For å være helt sikker kan en mykologisk analyse bekrefte sopptypen.

Krypkjeller,TG2

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Krypkjelleren fremstår tørr og i god stand på befaringsdagen, men anses generelt som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner er ofte utsatt for fukt, sopp- og råteproblemer, hovedsakelig på grunn av utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen.

Tiltak:

- Anbefaler jevnlige kontroller

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2

Innvendig malt tretrapp med tette trappetrinn ned til kjeller fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Trappen bærer preg av elde og slitasje

Tiltak

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

- Det må påregnes generell vedlikehold

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell,TG3

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt baderomsplater på veggene.

Innredningen består av et mørkt treimitert baderomsmøbel med glatte fronter, en

servant integrert i en helstøpt plate, og et kromfarget blandebatteri. Over servanten er det montert et speilskap med belysning og to sideskap. Videre er badet utstyrt med et

badekar med blandebatteri og dusjarmatur, samt et gulvstående toalett. Varmen tilføres via en veggmontert stråleovn, og ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil

i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerommet ligger i kjelleren og har en enkel og funksjonell utforming. Gulvet er av ubehandlet betong med et slik i støpejern. Veggene er malt mur, og taket har malte trefinerplater. Det er et mindre vindu som gir noe naturlig lysinnslipp. Rommet er utstyrt med en frittstående vaskemaskin og en vegghengt skyllekum i plast med blandebatteri. En varmtvannsbereder er plassert i hjørnet, og rørsystemet er synlig langs veggene.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Rommet oppfyller ikke krav til våtrom og har mer karakter av en tradisjonell vaskekjeller. Det kan fortsatt benyttes som dette, da det har åpne murkonstruksjoner, men det finnes ingen form for tettesjikt eller fuktsikring.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har en tradisjonell og funksjonell utforming med en smal, langsgående planløsning. Innredningen består av profilerte skapfronter i tre med en varm trefinish, både over og under benkeplaten. Benkeplatene er laminat med en mørkere trefarge, som harmonerer med skapene. Veggene har delvis flislagte flater over benkene. Gulvet har et belegg og taket er kledd med lyst trepanel. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr med platetopp, en enkel oppvaskkum med stålvaske, samt en mindre kjøleskapmodell plassert i hjørnet. Plass til et lite spisebord i enden av rommet, ved vinduet, som gir naturlig lysinnslipp. *Kjøkkenet fremstår som godt velholdt for alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tiltak

- Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via en stakeluke på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Varmtvannstank, TG2

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeløpet. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg. - Hovedsikring 40 amp - Kurser 9

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

Kommentar: De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav. Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det

ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning. I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum. Stikkontakter er uten jordtilkobling. Stikkontakter er uten jordtilkobling. Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter. For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Fuktsikring og drenering fra byggeåret. *Fram til 1960-tallet var det vanlig å beskytte kjelleryttervegger mot fukt ved bruk av drenerende masser, som grus, samt drensør av betong eller tegl. I tillegg ble det ofte påført en kald asfaltstrykning (goudron) utenpå pussene. En utfordring med denne metoden var at dreneringskapasiteten var varierende, kapillærbrytningen ofte utilstrekkelig, og at asfaltstrykningen ikke alltid var helt tett. Når det gjelder denne eiendommen, er det usikkert hvilke tiltak som er gjort, da dreneringen er en skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Forholdene rundt dreneringen er ukjente, men det må antas at eventuell eksisterende drenering er av eldre dato og har redusert funksjon. Ifølge SINTEF Byggforsk sine byggdetaljblader er forventet levetid for drenering anslått til 20–60 år, noe som innebærer at den i dette tilfellet har passert mer enn halvparten av sin antatte levetid. Ved oppføringstidspunktet ble det ikke benyttet plast mot grunnen, noe som kan føre til kapillært fukttoppsug, en prosess der fuktighet trekkes opp fra grunnen. Dette kan være utfordrende å utbedre, da fukt ofte absorberes i fundamenter og vegger, særlig ved høy grunnvannstand. Dersom fundamentet trekker vann direkte fra bakken, kan dette være vanskelig å utbedre, og selv ny drenering vil ikke nødvendigvis løse problemet fullstendig.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur i ytong med betongsåle som fundament fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold, TG2

Eiendommen ligger i et skrående terreng fra syd.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Terreng har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Tiltak

- Dersom terreng ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller. Terreng rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengør vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

- Ytterlige undersøkelser anbefales.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje og i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

LO Favør Fremtind

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med høy aktsomhet mht radon.

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Eldre parafinbrenner i stue er ikke lenger i bruk.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 350 000

Kommunale avgifter

Kr 20 901

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune. Beløpet for 2024 var kr 26551, og pga vannmåler kan prognose være noe lav.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Vannforbruk for 2024 var 74 m³.

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

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 569

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 722 732

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 890 929

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 163, bruksnummer 1, festenummer 17 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/163/1/17:

16.08.1961 - Dokumentnr: 2200 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 132

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLSØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 4 000

Tomteverdi kr. 494.000,-

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om regulering av leien

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for oppført boligbygg i ytong datert 10. mai 1965.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 19/1-1973.

Det er ikke fremlagt eller fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje.

Opplysninger om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Kjeller har rom i kjeller som på byggetegninger ikke er utgravd.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av bygget, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning. Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger.

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 stikkvei med 3 andre eiendommer. Delt vedlikeholdsansvar.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger delvis reguleringsplan G087 deler av sommerro med formål bolig, samt delvis kommuneplanen arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

60 100 (Omkostninger totalt)

76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 426 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7414,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

26.03.2025

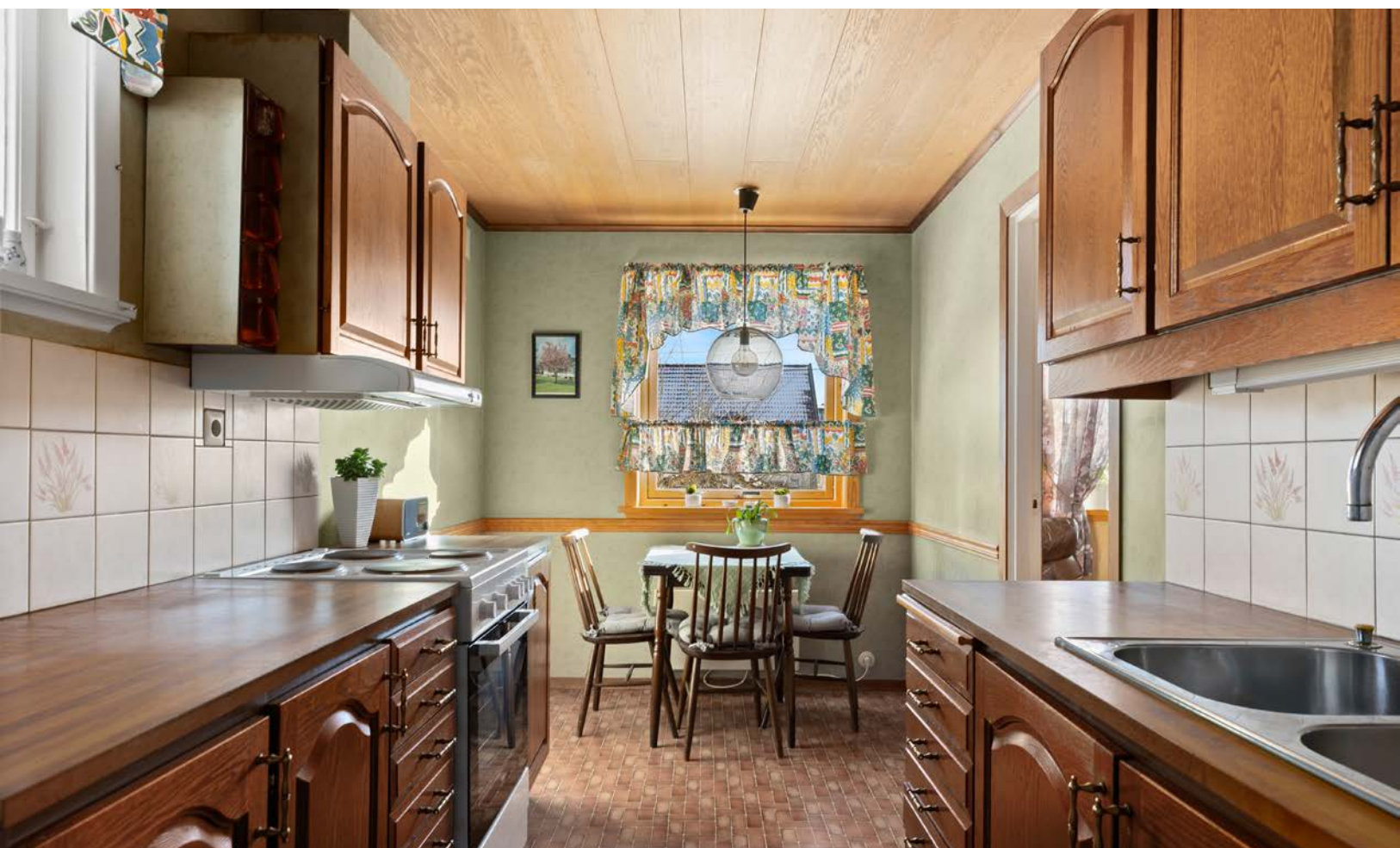










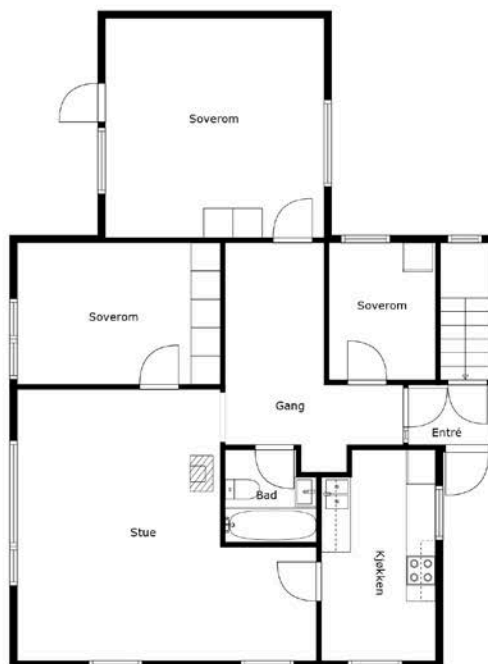












1. Etasje



Kjeller







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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vårstien 11, 1793 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 # gnr. 163, bnr. 1, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 21049-1707

Referansenummer: UW3565

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmedler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller, 187 m², oppført i 1965, med tilbygg fra 1972.

Boligen inneholder:

- Hovedetasje: Entré med trapp, gang, mellomgang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.
- Kjeller: 2 lagerrom, 2 boder og et vaskerom med adkomst både fra terreng og entré.
- Uteplass: Sydvendt uteplass på 29 m², med betongsåle og heller, og adkomst både fra stue og soverom.

Tilstandsvurdering:

Det er gjennomført en visuell besiktigelse kombinert med enkelte målinger.

Boligens varmekilder består av:

- Luft-til-luft varmepumpe (årstall ukjent)
- Kombiovn i stue
- Øvrige rom oppvarmes med panelovner eller lignende.

Varmtvann leveres av en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert i vaskerommet i kjelleren.

Standard og innredning:

- Kjøkken: Fra 1983, med en tradisjonell og funksjonell utforming i en smal, langsgående planløsning.
- Bad: Også fra byggeåret, med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Innredet med mørkt treimitert baderoms møbel med glatte fronter, badekar med blandebatteri og dusjarmatur samt gulvstående toalett.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er oppgradert til automatsikringer i 2018, arbeid utført av Olaf Hansen eftf.

Moderniseringsbehov:

Boligens overflater, innredninger og installasjoner er av eldre årgang, og det må forventes kostnader til renovering, herunder:

- Oppgradering av bad
- Fornyng/modernisering av overflater

For mer detaljert beskrivelse og vurdering av innredninger, overflater og tekniske installasjoner, vises det til de enkelte punktene i rapporten.

Tomten på 1 312 m² er en festet tomt, noe som betyr at grunnen eies av en grunneier, mens eiendomsretten til bygningsmassen ligger hos festeren. Dette kan innebære en årlig festeavgift og eventuelle betingelser knyttet til bruksrett og vedlikehold. Tomten har en romslig størrelse som gir gode muligheter for utearealer, beplantning og eventuelle fremtidige tilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplaner. Det er en frittliggende garasje på 20 m², som gir praktisk oppbevaring for bil og eventuelt ekstra lagringsplass. Eiendommen har også en sydvendt uteplass på 29 m², med betongsåle og heller, som gir en solid og vedlikeholdsvennlig overflate. Uteplassen har adkomst både fra stuen og et av soverommene, noe som gir enkel tilgang til uteområdet og gjør det til et naturlig

samlingspunkt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2005. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekkingen ikke kontrollert fra tak.

Taket er tekket med pappshingel av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekkingen ikke kontrollert fra tak.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål og plast fra 1961 og 1972. Enkelte nedløp er ført ned i rør i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det antas at de er tilknyttet grunnledninger som leder videre til en kum.

*Det er installert stigetrinn til pipen, og pipen er utstyrt med en overtrukket pipehatt.

Ytterveggene består av en kombinasjon av ytong og trekonstruksjon. Tilbygg har bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende trekleddning fra byggeåret.

Til informasjon:

Ytong er et varemerke for autoklavert porebetong (lettbetong), et byggemateriale laget av sand, kalk, sement, vann og et ekspanderende stoff som gir materialet en porøs struktur. Ytong brukes ofte til vegger, tak og gulv i både boliger og næringsbygg. Boligen har saltak med en takkonstruksjon oppført som en sperrekonstruksjon, mens tilbygget er bygget med W-takstoler i tre. Lufting skjer via raftekassen, og undertaket består av bordtak. Deler av loftet har gulv, og adkomst skjer gjennom en loftsluke med nedfellbar stige. Loftet er opprinnelig isolert med glassvatt, men i ettertid er det lagt glava isolasjonsmatten oppå glassvatten for ekstra isolering.

*Fuktmåling i treverk ble utført med et Protimeter MMS2, hvor det ble påvist fukt og råteskader.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Kjelleren har hengslede vinduer med både koblet og enkelt glass. Vinduene med 2-lags glass er iflg. eier fortløpende blitt skiftet ut, men av eldre årgang. Resterende vinduer er fra byggeåret. Boligen har en heltre ytterdør med glassfelt, en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet, og en balkongdør i tre med koblet glass i stuen. Alle dørene er fra byggeåret. Sydvendt uteplass på 29 m² med betongsåle og heller, med adkomst fra både stue og soverom.

Utvendige trapper er oppført i betongkonstruksjon og har smijernsrekker fra byggeår. Rekkverket har en høyde på 84 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

Beskrivelse av eiendommen

- Gulv: Vinylbelegg og vegg til vegg-teppe, med betongdekke i kjelleren.
- Vegger: Tapet, tekstiltapet og trepanel, samt murpuss i kjelleren.
- Himling: Himlingsplater og trepanel, med trepanel og trefiberplater i kjelleren.

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og betongdekke som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Teglsteinpipe fra byggeåret med sotluke i kjelleren og feieluke på loftet. I stuen i 1.etasje er det installert en kombiovn, hvor parafintanken er plassert i trappenedløpet til kjelleren. En frakoblet kombiovn står i et av kjellerrommene.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Kjeller har rom under terreng med tilkomst fra terreng via en trapp med lemmer i tre og fra boligen. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygget uten tilstrekkelig fuktsikring og isolasjon, og var derfor kun ment for lagringsformål, ikke som oppholdsrom. Kjelleren har en åpen murkonstruksjon, noe som gjør hulltaking fysisk umulig. I stedet er det utført fuktsøk med et Protimeter MMS2 i kombinasjon med en visuell kontroll av overflaten.

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig malt tretrapp med tette trappetrinn ned til kjeller fra byggeåret

Innvendige dører er fra byggeåret, utført i trefiner, hvor enkelte har glassfelt.

*Dørene fremstår som godt vedlikeholdt med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt baderomsplater på veggene. Innredningen består av et mørkt treimitert baderoms møbel med glatte fronter, en servant integrert i en helstøpt plate, og et kromfarget blandebatteri. Over servanten er det montert et speilskap med belysning og to sideskap. Videre er badet utstyrt med et badekar med blandebatteri og dusjarmatur, samt et gulvstående toalett. Varmen tilføres via en veggmontert

stråleovn, og ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren og har en enkel og funksjonell utforming. Gulvet er av ubehandlet betong med et slikt støpejern. Veggene er malt mur, og taket har malte trefinerplater. Det er et mindre vindu som gir noe naturlig lysinnslipp. Rommet er utstyrt med en frittstående vaskemaskin og en vegghengt skyllekum i plast med blandebatteri. En varmtvannsbereder er plassert i hjørnet, og rørsystemet er synlig langs veggene.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en tradisjonell og funksjonell utforming med en smal, langsgående planløsning. Innredningen består av profilerte skapfronter i tre med en varm trefinish, både over og under benkeplaten. Benkeplatene er laminat med en mørkere trefarge, som harmonerer med skapene. Veggene har delvis flislagte flater over benkene. Gulvet har et belegg og taket er kledd med lyst trepanel. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr med platetopp, en enkel oppvaskum med stålvaske, samt en mindre kjøleskapmodell plassert i hjørnet. Plass til et lite spisebord i enden av rommet, ved vinduet, som gir naturlig lysinnslipp.

*Kjøkkenet fremstår som godt velholdt for alderen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via en stakeluke på vaskerom i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og veggventiler, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmpumpe av ukjent alder og en kombiovn i stuen. Øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende varmekilder. En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på vaskerom i kjeller.

Sikringskap med automatsikringer plassert i trappeløpet. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 9

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

Beskrivelse av eiendommen

risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuksikring og drenering fra byggeåret.

*Fram til 1960-tallet var det vanlig å beskytte kjelleryttervegger mot fukt ved bruk av drenerende masser, som grus, samt drenerør av betong eller tegl. I tillegg ble det ofte påført en kald asfaltstrykning (goudron) utenpå pussen. En utfordring med denne metoden var at dreneringskapasiteten var varierende, kapillærbrytningen ofte utilstrekkelig, og at asfaltstrykningen ikke alltid var helt tett. Når det gjelder denne eiendommen, er det usikkert hvilke tiltak som er gjort, da dreneringen er en skjult konstruksjon. Grunnmuri ytong med betongsåle som fundament fra byggeåret. Eiendommen ligger i et skrående terreng fra syd. Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller har rom i kjeller som på byggetegninger ikke er utgravd.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

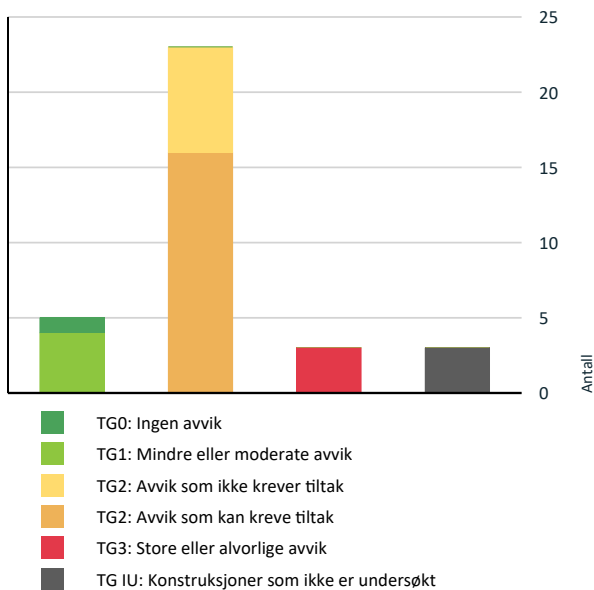
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av bygget, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Det er ikke fremlagt eller fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

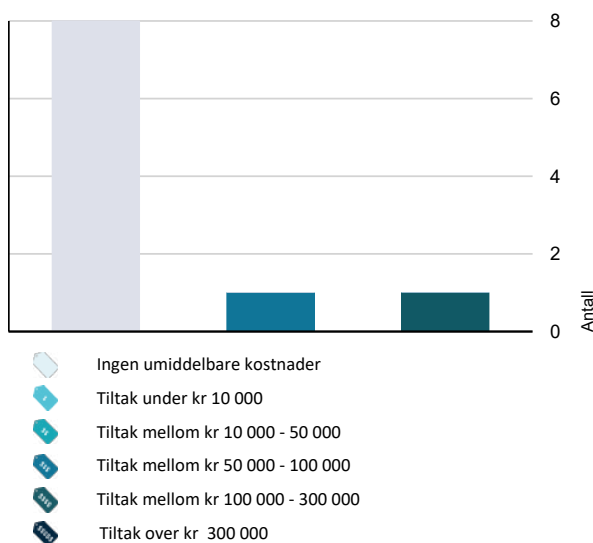
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Kryp Kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Vindfang og tilbygg
2018	Sikringsskap	Sikringsskap ble oppgradert til automatsikringer. Arbeid utført av Olaf Hansen efft.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2005. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 1972

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål og plast fra 1961 og 1972. Enkelte nedløp er ført ned i rør i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Det antas at de er tilknyttet grunnledninger som leder videre til en kum.

*Det er installert stigetrinn til pipen, og pipen er utstyrt med en overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Snøfangere er ikke montert på boligen. Kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet fastslår at bygningen skal sikres mot snø- og isdannelse som kan utgjøre en fare for ras mot områder med ferdsel. I tillegg skal snø, is og smeltevann ikke kunne forårsake skade på bygningen eller dens konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og befestede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Uten tiltak kan vann samle seg ved grunnmuren, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. Alder på beslag/renner/nedløp tilsier at utskifting er nært forestående.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av en kombinasjon av ytong og trekonstruksjon. Tilbygg har bindingsverksvegger i tre, kledd med liggende trekledning fra byggeåret.

Til informasjon:

Ytong er et varemerke for autoklavert porebetong (lettbetong), et byggemateriale laget av sand, kalk, sement, vann og et ekspanderende stoff som gir materialet en porøs struktur. Ytong brukes ofte til vegger, tak og gulv i både boliger og næringsbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Kledningen viser stedvis tegn til værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte på de kontrollerte områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak med en takkonstruksjon oppført som en sperrekonstruksjon, mens tilbygget er bygget med W-takstoler i tre. Lufting skjer via raftekassen, og undertaket består av bordtak. Deler av loftet har gulv, og adkomst skjer gjennom en loftsuke med nedfellbar stige. Loftet er opprinnelig isolert med glassvatt, men i ettertid er det lagt glava isolasjonsmatten oppå glassvatten for ekstra isolering.

*Fuktmåling i treverk ble utført med et Protimeter MMS2, hvor det ble påvist fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker, misfarging, soppvekst og stedvise råteskader på taktroen. Lokale råteskader ble også avdekket rundt pipeløpet.

Til sammenligning:

- Fuktverdier under 17 % regnes som tørre/normale forhold.
- Verdier over 17 % innebærer økt risiko.
- Verdier over 20 % kan føre til mugg- og soppdannelse.

Det ble samtidig påvist manglende dampspærre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fuktmerker, misfarging, soppvekst og råteskader på taktroen (undertak) indikerer at takkonstruksjonen har vært eller er utsatt for vedvarende fuktproblemer. Dette kan svekke konstruksjonen og redusere levetiden til takkledningen. Råteskader rundt pipeløpet tyder på manglende eller sviktende tetting, noe som kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Manglende dampspærre fører til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og videre fuktskader. Over tid kan dette føre til råteskader, svekkelser og soppvekst. Istapper ved takrenner er et resultat av avviket.

Tiltak:

- Utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget.
- Utskifting av skadet taktro og eventuelle svekket konstruksjon for å sikre bæreevnen.
- Undersøke og forbedre takets tettesjikt, spesielt rundt gjennomføringer som pipeløp, for å forhindre videre vanninntrenging.
- Sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å minimere risikoen for kondens.
- Etablere eller forbedre dampspærrefunksjonen for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen.

Et kostnadsestimat kan først fastsettes etter ytterligere undersøkelser og en fullstendig kartlegging av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktmerker og sopp



Fukttinnhold i trevirke rundt pipelep viser 22,5 vektprosent



Fukttinnhold i undertak på tilbygg viser 34,5 vektprosent

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Kjelleren har hengslede vinduer med både koblet og enkelt glass. Vinduene med 2-lags glass er iflg. eier fortløpende blitt skiftet ut, men av eldre årgang. Resterende vinduer er fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Boligen har en heltre ytterdør med glassfelt, en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverommet, og en balkongdør i tre med koblet glass i stuen. Alle dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene bærer preg av alder og slitasje. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når dørene bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt uteplass på 29 m² med betongsåle og heller, med adkomst fra både stue og soverom.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført i betongkonstruksjon og har smijernsrekkverk fra byggeår. Rekkverket har en høyde på 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det observeres korrosjon på rekkverket. Trappen har også forskjøvet seg fra veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverket bør rengjøres, behandles med rustbeskyttende grunning og overmales for å forhindre videre korrosjon. Ved omfattende skade kan utskifting av deler eller hele rekkverket være nødvendig.

Det anbefales å jevnlig inspisere trappens konstruksjon. Dersom tilstanden forverres, bør både fundamenteringen og trappen utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg og vegg til vegg-teppe, med betongdekke i kjelleren.
- Vegger: Tapet, tekstiltapet og trepanel, samt murpuss i kjelleren.
- Himling: Himlingsplater og trepanel, med trepanel og trefiberplater i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eierskifte vil det være naturlig med oppussing eller utskifting av overflater. Boligen har et generelt behov for modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag og betongdekke som etasjeskiller.

1.etasje:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i lagerrom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

! TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med høye forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeåret med sotluke i kjelleren og feieluke på loftet. I stuen i 1. etasje er det installert en kombiovn, hvor parafintanken er plassert i trappenedløpet til kjelleren. En frakoblet kombiovn står i et av kjellerrommene.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har rom under terreng med tilkomst fra terreng via en trapp med lemmer i tre og fra boligen. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygget uten tilstrekkelig fuksikring og isolasjon, og var derfor kun ment for lagringsformål, ikke som oppholdsrom. Kjelleren har en åpen murkonstruksjon, noe som gjør hulltaking fysisk umulig. I stedet er det utført fuksøk med et Protimeter MMS2 i kombinasjon med en visuell kontroll av overflatene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i vegger og gulv hvor man kan visuelt se saltutslag eller hvit muggsopp. Saltutslag kan feilaktig forveksles med hvit muggsopp, men er ett resultat av fukttransport i betongen. Fukt transporterer vannløselige saltmineraler ut til overflaten av betongen. Der fordampes vannet, og mineralene blir liggende igjen på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller må ikke innredes, før det er gjort tiltak med drenering og fuksikring av grunnmur utvendig. Fungerer med dette avviket så lenge ventilering er tilstrekkelig.

For å være helt sikker kan en mykologisk analyse bekrefte sopptypen.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren fremstår tørr og i god stand på befaringsdagen, men anses generelt som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner er ofte utsatt for fukt, sopp- og råteproblemer, hovedsakelig på grunn av utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlige kontroller

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp med tette trappetrinn ned til kjeller fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes generell vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra byggeåret, utført i trefiner, hvor enkelte har glassfelt.

*Dørene fremstår som godt vedlikeholdt med tanke på alder.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt baderomsplater på veggene. Innredningen består av et mørkt treimitert baderomsmøbel med glatte fronter, en servant integrert i en helstøpt plate, og et kromfarget blandebatteri. Over servanten er det montert et speilskap med belysning og to sideskap. Videre er badet utstyrt med et badekar med blandebatteri og dusjarmatur, samt et gulvstående toalett. Varmen tilføres via en veggmontert stråleovn, og ventilasjonen skjer naturlig gjennom en ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet ligger i kjelleren og har en enkel og funksjonell utforming. Gulvet er av ubehandlet betong med et slik i støpejern. Veggene er malt mur, og taket har malte trefinerplater. Det er et mindre vindu som gir noe naturlig lysinnslipp. Rommet er utstyrt med en frittstående vaskemaskin og en vegghengt skyllekum i plast med blandebatteri. En varmtvannsbereeder er plassert i hjørnet, og rørsystemet er synlig langs veggene.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet oppfyller ikke krav til våtrom og har mer karakter av en tradisjonell vaskekjeller. Det kan fortsatt benyttes som dette, da det har åpne murkonstruksjoner, men det finnes ingen form for tettesjikt eller fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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 > KJØKKEN

TGI 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en tradisjonell og funksjonell utforming med en smal, langsgående planløsning. Innredningen består av profilerte skapfronter i tre med en varm trefinish, både over og under benkeplaten. Benkeplatene er laminat med en mørkere trefarge, som harmonerer med skapene. Veggene har delvis flislagte flater over benkene. Gulvet har et beleg og taket er kledd med lyst trepanel. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr med platetopp, en enkel oppvaskkum med stålvaske, samt en mindre kjøleskapmodell plassert i hjørnet. Plass til et lite spisebord i enden av rommet, ved vinduet, som gir naturlig lysinnslipp.

*Kjøkkenet fremstår som godt velholdt for alderen.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret med stoppekran og vannmåler plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

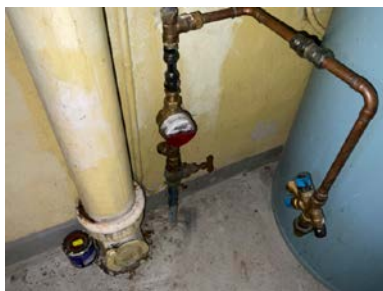
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskiftning være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via en stakeluke på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer og veggventiler, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet.

TG IU Varmesentral

Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe av ukjent alder og en kombiovn i stuen. Øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende varmekilder.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereider fra byggeåret, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringssskap med automatsikringer plassert i trappeløpet. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 9

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.

2018 Sikringssskap ble oppgradert til automatsikringer. Arbeid utført av Olaf Hansen efft.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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?

Ja Det ble gjennomført tilsyn av anlegget i 1999

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringssskap

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

Tilstandsrapport

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 De synlige kablene har utilstrekkelig mekanisk beskyttelse, i henhold til FEL §28. PR-kabelen må sikres mot mekanisk skade og festes i tråd med forskriftskrav. Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann. Dersom det er usikkert om alle ledninger er byttet ut, kan det fortsatt være eldre ledningsnett i bruk, noe som ofte har begrenset kapasitet og kan være mindre egnet for dagens strømbelastning.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Stikkontakter er uten jordtilkobling. Stikkontakter er uten jordtilkobling. Ujordede stikkontakter gir redusert sikkerhet ved bruk av elektriske apparater, spesielt i rom med fukt eller metalliske overflater. Dette kan øke risikoen for elektrisk støt og skader ved feilstrøm. Det anbefales å oppgradere til jordede stikkontakter.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat for en el-kontroll er anslått til 10 000–15 000 kr. Eventuelle utbedringer av avvik eller oppgraderinger av anlegget vil medføre tilleggskostnader.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

*Fram til 1960-tallet var det vanlig å beskytte kjelleryttervegger mot fukt ved bruk av drenerende masser, som grus, samt drenerør av betong eller tegl. I tillegg ble det ofte påført en kald asfaltstrykning (goudron) utenpå pussene. En utfordring med denne metoden var at dreneringskapasiteten var varierende, kapillærbrytningen ofte utilstrekkelig, og at asfaltstrykningen ikke alltid var helt tett. Når det gjelder denne eiendommen, er det usikkert hvilke tiltak som er gjort, da dreneringen er en skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forholdene rundt dreneringen er ukjente, men det må antas at eventuell eksisterende drenering er av eldre dato og har redusert funksjon. Ifølge SINTEF Byggforsk sine byggedetaljblader er forventet levetid for drenering anslått til 20–60 år, noe som innebærer at den i dette tilfellet har passert mer enn halvparten av sin antatte levetid.

Ved oppføringstidspunktet ble det ikke benyttet plast mot grunnen, noe som kan føre til kapillært fuktoppdrag, en prosess der fuktighet trekkes opp fra grunnen. Dette kan være utfordrende å utbedre, da fukt ofte absorberes i fundamenter og vegger, særlig ved høy grunnvannstand. Dersom fundamentet trekker vann direkte fra bakken, kan dette være vanskelig å utbedre, og selv ny drenering vil ikke nødvendigvis løse problemet fullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuri ytong med betongsåle som fundament fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng fra syd.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller.

Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroter vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ytterlige undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygget er oppført med ringmur i Leca og har en betongsåle som fundament. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre og kledd med stående bordkledning utvendig.

Takkonstruksjonen er av typen saltak, tekket med stål/aluminiumsplater. Garasjen har en manuell port og er tilkoblet strøm.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert, da det faller utenfor minimumskravene for en tilstandsrapport. Takstmann har kun gjennomført en forenklet visuell inspeksjon. Basert på byggets alder må det forventes vedlikehold og lokale utbedringer. Det er også registrert innsig av vann fra terrenget.

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

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

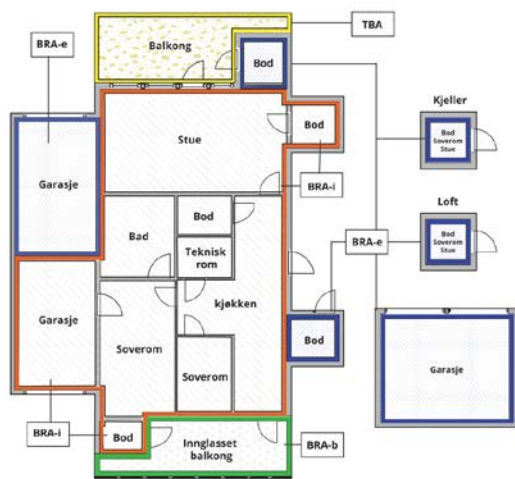
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	104			104	29
Kjeller	83			83	
SUM	187				29
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré/trapp, Gang, 3 Soverom, Mellomgang, Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Vaskerom, 2 lagerrom, 2 boder, Trapp		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller har rom i kjeller som på byggetegninger ikke er utgravd.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av bygget, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Det er ikke fremlagt eller fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	117	70
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	163	1	17	0	1312 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Vårstien 11							
Hjemmelshaver							
Madsen Magnhild Birgitte							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vårstien 11 ligger i Tistedal, en bydel i Halden kommune, Østfold. Tistedal er kjent for sin rike industrihistorie, særlig innen sagbruks- og tekstilindustrien. Området er preget av naturskjønnhet, med elven Tista som renner fra Femsjøen gjennom Tistedal og videre til Halden sentrum. Det finnes flere turmuligheter i nærområdet, blant annet rundt Femsjøen og langs Haldenkanalen. Tistedal har også et aktivt lokalmiljø med eget friluftslag og idrettslag, noe som bidrar til et levende nærmiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten på 1 312 m² er en festet tomt, noe som betyr at grunnen eies av en grunneier, mens eiendomsretten til bygningsmassen ligger hos festeren. Dette kan innebære en årlig festeavgift og eventuelle betingelser knyttet til bruksrett og vedlikehold. Tomten har en romslig størrelse som gir gode muligheter for utearealer, beplantning og eventuelle fremtidige tilpasninger innenfor gjeldende reguleringsplaner. Det er en frittliggende garasje på 20 m², som gir praktisk oppbevaring for bil og eventuelt ekstra lagringsplass. Eiendommen har også en sydvendt uteplass på 29 m², med betongsåle og heller, som gir en solid og vedlikeholdsvennlig overflate. Uteplassen har adkomst både fra stuen og et av soverommene, noe som gir enkel tilgang til uteområdet og gjør det til et naturlig samlingspunkt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopproget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesmerknings er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesmerknings er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Ferdigattest bolig			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	14.03.2025		Innhentet		Ja
Ferdigattest tilbygg			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	
3	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

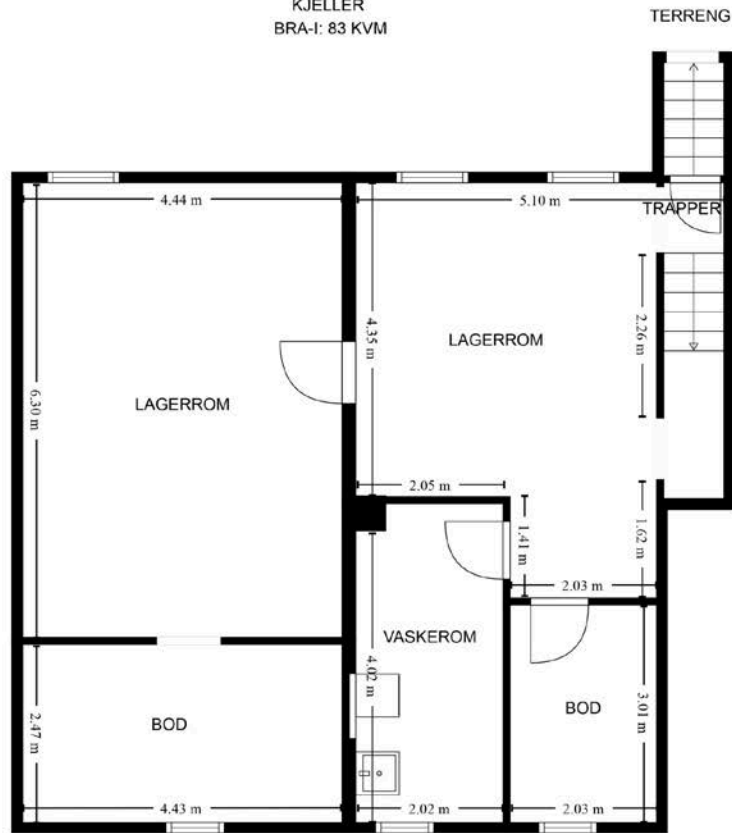
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW3565>

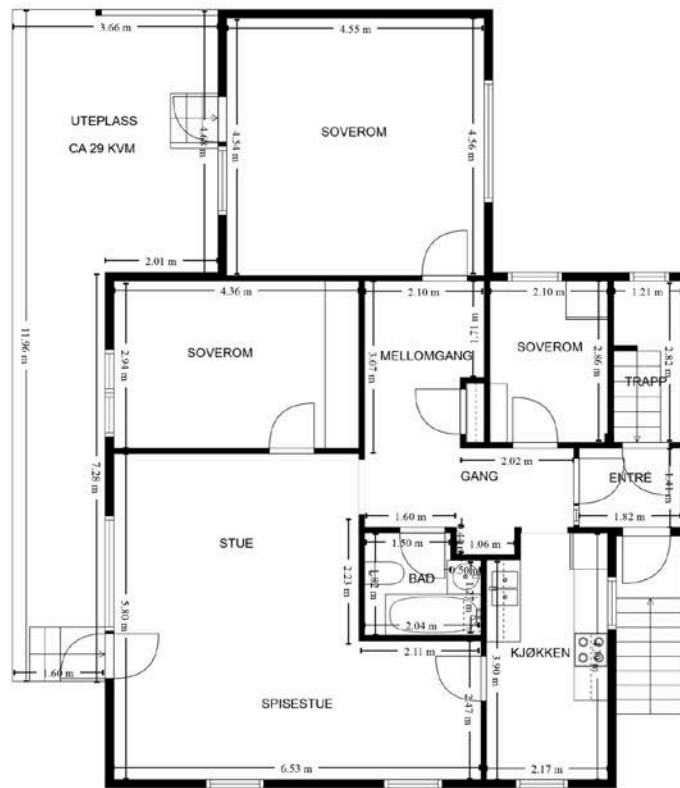
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VÅRSTIEN 11 1793 TISTEDAL
KJELLER
BRA-I: 83 KVM



VÅRSTIEN 11 1793 TISTEDAL
1. ETASJE
BRA-I: 104 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250043	
Selger 1 navn	
Jens Borge	
Gateadresse	
Vårstien 11	
Poststed	Postnr
TISTEDAL	1793
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Magnhild Birgitte Madsen
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1965
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	60
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	LO favør Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Egenerklæring er fylt ut av fullmaktshaver.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101250043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Borge	669ca78bff0cf044be721572 5b71984554bef768	10.03.2025 13:27:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250043

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

Nabolagsprofil

Vårstien 11 - Nabolaget Harekas/Sommerø/Øberg - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamle E-verket 9 min
Linje 33, 302, 303, 304, 306 0.7 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3.5 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 22 min
514 elever, 21 klasser 1.6 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 5 min
72 elever, 6 klasser 2.4 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min
362 elever, 15 klasser 1.8 km

Halden vgs - avd. Risum 17 min
400 elever 1.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min
1200 elever, 61 klasser 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Risum Ungdomsskole Halden 23 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

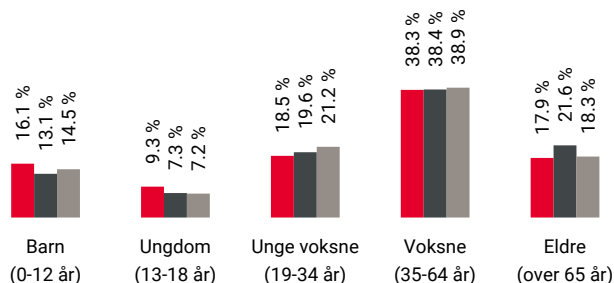
Veldig bra 75/100



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

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 6 min
54 barn 0.5 km

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 13 min
80 barn 0.9 km


Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 4 min
18 barn 3.4 km


Dagligvare

Kiwi Risum 13 min

Rema 1000 Risum 15 min
Post i butikk 1.2 km

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

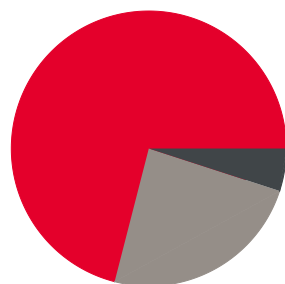
 Risum ungdomsskole 23 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.8 km

 Folkvang skole 4 min 
Ballspill 2.3 km

 Spenst Halden avd. Høvleriet 7 min 

 Nivå Trening 7 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.»



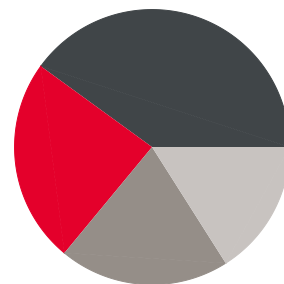
Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

 Tista Senter 7 min 

 Apotek 1 Ørnen Halden 6 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: fredag 7. mars 2025 09:42
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Vårstien 11 (1101250043) (gjelder saksnummer 5454128)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Magnhild Birgitte Madsen
Adresse: Vårstien 11, 1793 TISTEDAL
Målernummer: 7359992906083534

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1999
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

05. mars 2025 kl. 13:54 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	1	Festenr.	17	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	----	-------------	--

Bruksenhetid	237896051	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145097983	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vårstien 11, 1793 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Kombinert ildsted	Jøtul AS	Jøtul 810 Kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.11.2015	Tilsyn	27.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 237896051

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	1	Festenr.	17	Seksjonsnr.	
Adresse	Vårstien 11, 1793 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 507,50 kr
Eiendomsskatt	4 686,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 483,09 kr
Sum	26 551,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1523000 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 569,00 kr	1 142,25 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	74 m3	29,18 kr	1/1	0 %	2 158,95 kr	2 158,95 kr
A kto vann innev. år	90 m3	29,18 kr	1/1	0 %	2 625,75 kr	656,44 kr
Innbet. forskudd vann	-98.47 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-2 872,86 kr	-2 872,74 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	74 m ³	47,53 kr	1/1	0 %	3 516,85 kr	3 516,85 kr
A kto avløp innev. år	90 m ³	47,53 kr	1/1	0 %	4 277,25 kr	1 069,31 kr
Innbet. forskudd avløp	-98.45 m ³	47,53 kr	1/1	0 %	-4 678,84 kr	-4 678,97 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				Sum	20 901,32 kr	3 818,40 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Arne Fuglevik

Vår ref: 1101250043
Halden, 05.03.2025

**Salg av Vårstien 11, 1793 Tistedal,
gnr. 163, bnr. 1, fnr. 17 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune
Eier: Magnhild Birgitte Madsen v/Jens Borge**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 4905 kroner Forfallsdato: 15/7-25
forskuddsvis fra 15/7-25 til 15/7-26

Neste avtalte regulering: 2031

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten: Stedsevarig

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Etter domte festeloven

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det avtalt overdragsesgebyr? Ja Nei Behandlingsgeb. 1000,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 1105 25 70656

Bortfesterens underskrift Arne Fuglevik

Telefonnummer 915 415 85 E-post arne.fugl@hotmail.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010714	05.03.2025	794199c2-863d-4b88-b9e9-c8c4cdd9cce5

Om dokumentet

Ident

1961/2200/2

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dagbok nr. 2200 19 61. 10/8.
Idd og Marker Serviceskriverembete

Skattepul. nr. 35,-

F E S T E K O N T R A K T
- - - - -

§ 1

Undertegnede Ola Fuglevik, f. 1/1 1922 som eier av eiendommen "Sommerro" gnr. 24, bnr. 1 i Idd herred, fester herved bort til

Magnhild Birgithe Luden
født 20/1-1935 en byggetomt nr. 48 av eiendommens utmark.

§ 2

Tomtens grenser er fastsatt i overensstemmelse med off. kart- og oppmålingsforretning av 26-7-61.
Areal er 1319 m² og varig grensemerker er anbrakt.

§ 3

I festeavgift betaler festeren kr. 132,-, kroner 8 ~~åttende~~ og tre ~~og~~ tre pr. år. Takstprisen er 10 øre pr. m². Festeavgiften betales til grunneieren gjennom Berg Sparebank, Halden, i helårlig terminer, forskuddsvis hvert års 15. juli.

§ 4

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg 1. ste prioritets panterrett i festeretten og i bygninger som oppføres på tomten. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift ved å sette tomten og bygninger på den til tvangsauksjon.

§ 5

Festetiden er 50 år regnet fra 15. juli 1961.

§ 6

Festeren skal holde det festede areal inngjerdet og utgiftene ved oppsetting av gjerdet og fremtidig vedlikehold er grunneieren (hovedbølet) uvedkommende. Gjerdet må være alminnelig pent og således at det ikke sjenerer naboeiendommen.

§ 7

Tomten bebygges villamessig og kun med et bolighus ikke over 2 etasjer og tegningen og bygget skal godkjennes av grunneieren. Kjøpmannshandel med butikk tillates ikke på tomten. Anlegg av have må skje etter herredsgartnerens anvisning og godkjennes av ham. Herredsgartneren godkjenner også gjerdet på tomten.

§ 8

Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye kontrakten på da omforente vilkår.

§ 9

Festeren har rett til vei, vann- og kloakkledning mot å betale

-2-

§ 10

Tomten er gitt navnet: Lanebo

§ 11

Omkostningene ved denne kontrakt, deriblandt oppsetting av kontrakten, kart- og oppmålingsforretning, stempelavgift og tinglysning betales av festeren som besørger kontrakten innlevert til tinglysning.

§ 12

Grunneieren og festeren har hver sitt eksemplar av denne kontrakt.

§ 13

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller andre banker på bygninger på tomten skal:

- A. 1. - Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere tid er avtalt.
2. - Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. - Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. - Husbanken, andre banker eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
- B. Hvis grunneieren har betinget seg panterrett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for 1 - et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsnings tiden med fra- drag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller han forgjenger, såfremt ikke grunneieren vil forlenge kontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

Idd, den 15-8-1961

Som grunneier:

Ola Fuglevik

Som fester:

Magnhild Madsen

Vi bekrefter herved at festeren Magnhild Birgitte Madsen og grunneieren Ola Fuglevik i vårt nærvær har underskrevet denne kontrakt og at de er over 21 år.

Dagmar MartinsenBirger MartinsenUndertegnede, festerens ~~hustru~~, vedtar kontrakten.Carl MadsenVi bekrefter at festerens ~~hustru~~ har underskrevet kontrakten.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	1	Festenr.	17	Seksjonsnr.	
Adresse	Vårstien 11, 1793 TISTEDAL								

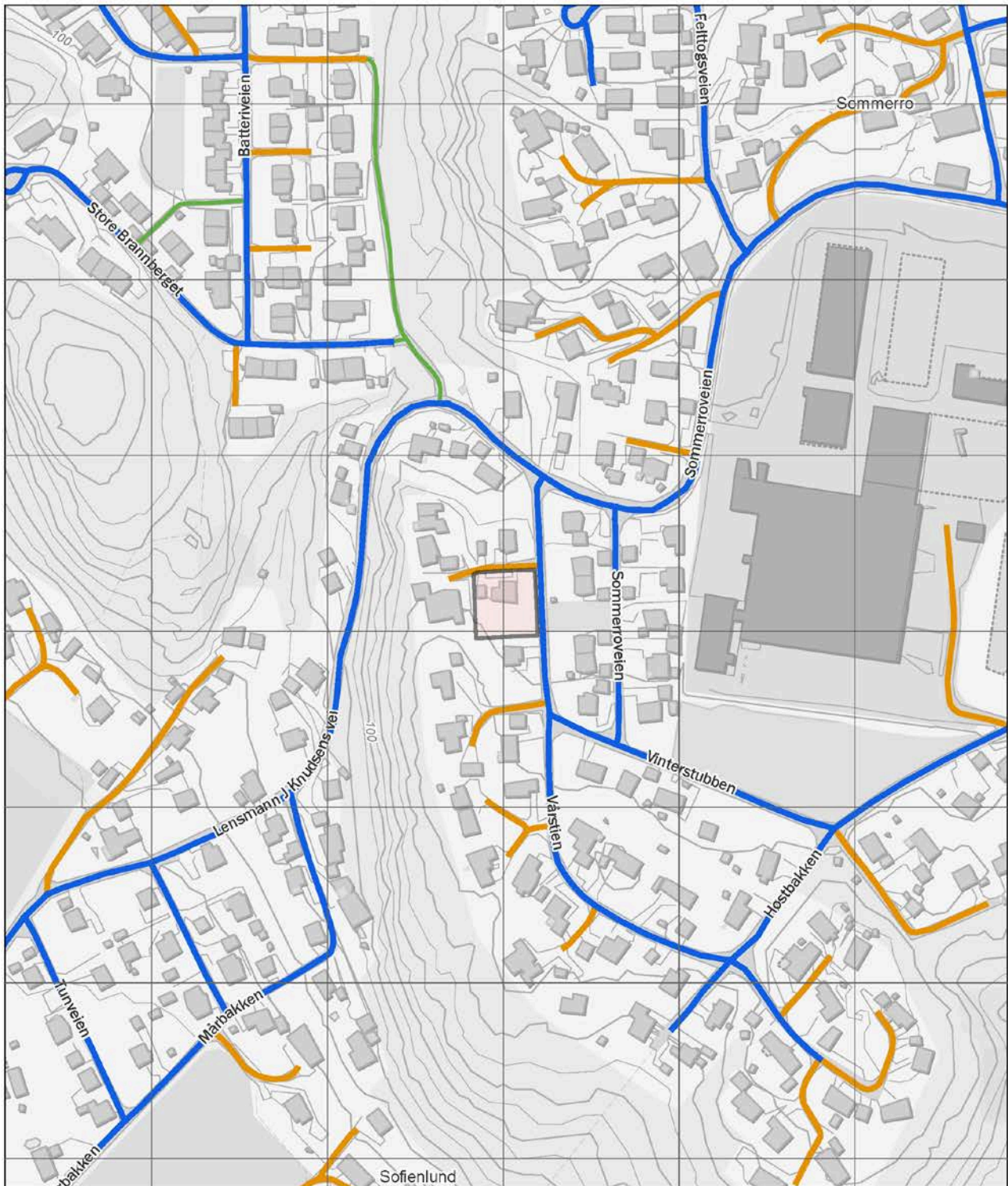
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
28411331	74	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	74

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	1	Festenr.	17	Seksjonsnr.	
Adresse	Vårstien 11, 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.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 312 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA46</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-087
Navn	Deler av Sommerro.

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.11.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/14/G-087.pdf	
Delarealer	Delareal	71 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	253 m ²
	Formål	Boliger



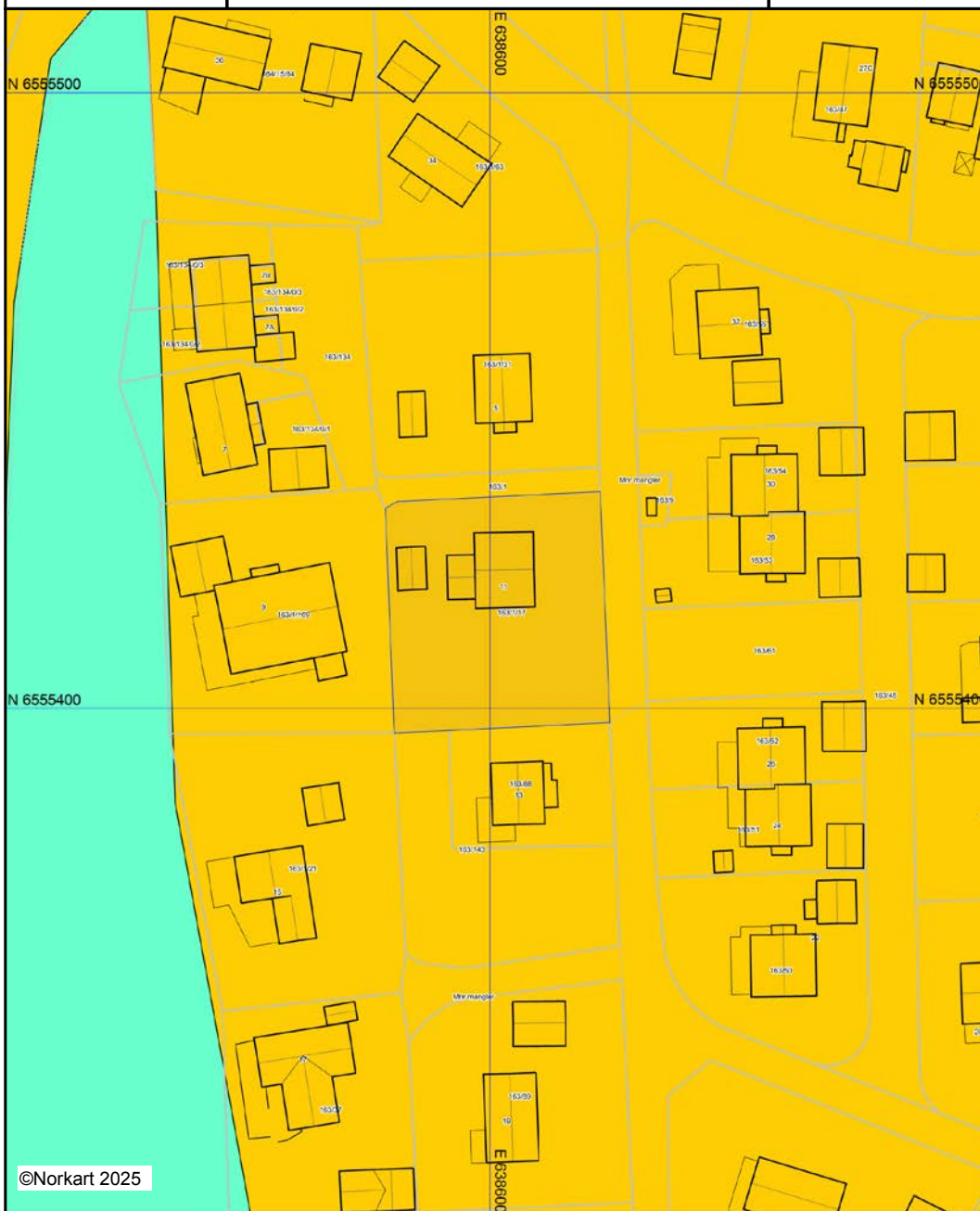
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 163/1/17
Adresse: Vårstien 11
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000








UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

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
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 163/1/17
Adresse: Vårstien 11
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Privat veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

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

Bygninger

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

G-87

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR DELER AV SOMMERRO, GNR. 163, BNR. 1, TOMT NR. 25 OG
GNR. 164, BNR. 15 I HALDEN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2 Boligområdet

- A. Bebyggelsen skal være åpen villanessig med eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Gesimshøyden skal ikke være over 7 m. Eneboliger kan ha inntil 1½ etasje.
- B. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer.
- C. For hver tomt skal avsettes plass for garasje samt plass for oppstilling av minst én bil. Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for plassering av garasje eller car-port selv om anmelderen ikke har aktuelle planer om oppføring av slike bygninger.
- D. Farge på hus og garasje skal godkjennes av bygningsrådet.
- E. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerders høyde må ikke være over 1 m.
- F. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Planering og oppfylling eller bygging av mur mot veg eller nabo, må ikke foretas uten etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 3 Industriområdet

- A. Anleggenes art, utforming, utvendige fasadebehandling og farge skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for de omboende, henvises til andre industriområder i kommunen.
- B. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter, skal disse opparbeides av bedriften etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.
- C. Det skal skaffes biloppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. 50 m² kontor, 1 bil pr. 100 m² industri og 1 bil pr. 200 m² lager. Det skal avsettes plass for på- og avlesning tilstrekkelig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- D. Industriarealet skal inngjerdes etter nærmere bestemmelse av bygningsrådet som skal godkjenne såvel gjerdens plassering, som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerde i grensen mellom tomt og isolasjonsbeltet. Isolasjonsbeltet kan mot veg bare inngjerdes med lave parkgjerder, eller hekk.

/gulvareal

§ 4 Fellesbestemmelser

- A. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Halden kommune.
- B. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---ooOoo---

113/65
DPG/ÅL.

Ferdigattest.

I medhold av bygningslovens § 142, i lov om bygningsvesenet, meddeles herved ferdigattest, for det av herr Carl Anton Madsen oppførte boligbygg i ytong, på tomten "Dannebo" fnr. 17, av gnr. 24, bnr. 1, Sofienlundfjellet i Idd.

Idd bygningsråd, den 10. mai 1965.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

┌ Carl Madsen,
└ Vårstien 11,
┌ 1750 Halden.
└

Etter besiktigelse foretatt den ... 18/1 1973 ... gis herved midlertidig
brukstillatelse av ... ~~enebølg~~ tilbygg til enebolig på eiendommen
gar.163 bnr.1 tomt nr.48.

Merknader:

Gjenstår en del pussearbeid av utvendig grunnmur.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ... mai 1973...

..... Halden den 19/1 1973
..... FOR BYGNINGSJEFEN
..... Per. Jan Willassen
.....

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 163, Bruksnr 1, Festenr 17	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	304 Sofienlund
Veiadresse:	Vårstien 11, gatenr 7500	Valgkrets:	6 Idd
	1793 Tistedal	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrund	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Danebo	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.08.1961	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 312,0 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 forureningsmyndighetenes 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	3101/163/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/163/1/4	0,0
		Mottaker	3101/163/1/5	0,0
		Mottaker	3101/163/1/7	0,0
		Mottaker	3101/163/1/8	0,0
		Mottaker	3101/163/1/9	0,0
		Mottaker	3101/163/1/12	0,0
		Mottaker	3101/163/1/13	0,0
		Mottaker	3101/163/1/15	0,0
		Mottaker	3101/163/1/17	0,0
		Mottaker	3101/163/1/18	0,0
		Mottaker	3101/163/1/21	0,0
		Mottaker	3101/163/1/25	0,0
		Mottaker	3101/163/1/27	0,0
		Mottaker	3101/163/1/29	0,0
		Mottaker	3101/163/1/30	0,0
		Mottaker	3101/163/1/31	0,0
		Mottaker	3101/163/1/32	0,0
		Mottaker	3101/163/1/33	0,0
		Mottaker	3101/163/1/42	0,0
		Mottaker	3101/163/1/43	0,0
		Mottaker	3101/163/1/49	0,0
		Mottaker	3101/163/1/53	0,0
		Mottaker	3101/163/1/55	0,0
		Mottaker	3101/163/1/58	0,0
		Mottaker	3101/163/1/60	0,0
		Mottaker	3101/163/1/61	0,0
		Mottaker	3101/163/1/62	0,0
		Mottaker	3101/163/1/63	0,0
		Mottaker	3101/163/1/66	0,0
		Mottaker	3101/163/1/67	0,0
		Mottaker	3101/163/1/68	0,0
		Mottaker	3101/163/1/69	0,0
		Mottaker	3101/163/1/70	0,0
		Mottaker	3101/163/1/71	0,0
		Mottaker	3101/163/1/72	0,0
		Mottaker	3101/163/1/73	0,0
		Mottaker	3101/163/1/74	0,0
		Mottaker	3101/163/1/75	0,0
		Mottaker	3101/163/1/76	0,0
		Mottaker	3101/163/1/77	0,0
		Mottaker	3101/163/1/80	0,0
		Mottaker	3101/163/1/82	0,0
		Mottaker	3101/163/1/83	0,0
		Mottaker	3101/163/1/84	0,0
		Mottaker	3101/163/1/86	0,0
		Mottaker	3101/163/1/87	0,0
		Mottaker	3101/163/1/88	0,0
		Mottaker	3101/163/1/89	0,0
		Mottaker	3101/163/1/90	0,0
		Mottaker	3101/163/1/91	0,0
		Mottaker	3101/163/1/92	0,0
		Mottaker	3101/163/1/93	0,0
		Mottaker	3101/163/1/94	0,0
		Mottaker	3101/163/1/95	0,0
		Mottaker	3101/163/1/96	0,0
		Mottaker	3101/163/1/97	0,0
		Mottaker	3101/163/1/98	0,0
		Mottaker	3101/163/1/99	0,0
		Mottaker	3101/163/1/100	0,0
		Mottaker	3101/163/1/102	0,0
		Mottaker	3101/163/1/103	0,0
		Mottaker	3101/163/1/104	0,0
		Mottaker	3101/163/1/105	0,0
		Mottaker	3101/163/1/106	0,0

Mottaker	3101/163/1/107	0,0
Mottaker	3101/163/1/108	0,0
Mottaker	3101/163/1/109	0,0
Mottaker	3101/163/1/110	0,0
Mottaker	3101/163/1/111	0,0
Mottaker	3101/163/1/112	0,0
Mottaker	3101/163/1/113	0,0
Mottaker	3101/163/1/114	0,0
Mottaker	3101/163/1/115	0,0
Mottaker	3101/163/1/116	0,0
Mottaker	3101/163/1/117	0,0
Mottaker	3101/163/1/118	0,0
Mottaker	3101/163/1/119	0,0
Mottaker	3101/163/1/120	0,0
Mottaker	3101/163/1/122	0,0
Mottaker	3101/163/1/125	0,0
Mottaker	3101/163/1/126	0,0
Mottaker	3101/163/1/127	0,0
Mottaker	3101/163/1/128	0,0
Mottaker	3101/163/1/129	0,0
Mottaker	3101/163/1/130	0,0
Mottaker	3101/163/1/131	0,0
Mottaker	3101/163/1/132	0,0
Mottaker	3101/163/1/133	0,0
Mottaker	3101/163/1/134	0,0
Mottaker	3101/163/1/135	0,0
Mottaker	3101/163/1/136	0,0
Mottaker	3101/163/1/137	0,0
Mottaker	3101/163/1/138	0,0
Mottaker	3101/163/1/140	0,0
Mottaker	3101/163/1/141	0,0
Mottaker	3101/163/1/142	0,0
Mottaker	3101/163/1/143	0,0
Mottaker	3101/163/1/144	0,0
Mottaker	3101/163/1/145	0,0
Mottaker	3101/163/1/146	0,0
Mottaker	3101/163/1/147	0,0
Mottaker	3101/163/1/148	0,0
Mottaker	3101/163/1/149	0,0
Mottaker	3101/163/1/167	0,0
Mottaker	3101/163/1/169	0,0
Mottaker	3101/163/1/172	0,0
Mottaker	3101/163/1/173	0,0
Mottaker	3101/163/1/174	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 02.03.2023	Avgiver 3101/163/88 -799,3
	Matrikkelført: 09.03.2023	Berørt 3001/Eierløs(e) teig(er) 0,0
		Berørt 3101/163/1/17 0,0
		Berørt 3101/163/1/21 0,0
		Berørt 3101/163/1/169 0,0
		Mottaker 3101/163/143 799,2
Oppmålingsforretning	Forretning: 02.03.2023	Berørt 3001/Eierløs(e) teig(er) 0,0
	Matrikkelført: 09.03.2023	Berørt 3101/163/1/17 0,0
		Berørt 3101/163/1/21 0,0
		Berørt 3101/163/1/169 0,0
		Berørt 3101/163/88 0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker 3001/163/1/79 0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker 3101/163/1 0,0
		Mottaker 3101/163/1/4 0,0
		Mottaker 3101/163/1/5 0,0
		Mottaker 3101/163/1/7 0,0
		Mottaker 3101/163/1/8 0,0
		Mottaker 3101/163/1/9 0,0
		Mottaker 3101/163/1/12 0,0
		Mottaker 3101/163/1/13 0,0
		Mottaker 3101/163/1/15 0,0

Mottaker	3101/163/1/17	0,0
Mottaker	3101/163/1/18	0,0
Mottaker	3101/163/1/21	0,0
Mottaker	3101/163/1/25	0,0
Mottaker	3101/163/1/27	0,0
Mottaker	3101/163/1/29	0,0
Mottaker	3101/163/1/30	0,0
Mottaker	3101/163/1/31	0,0
Mottaker	3101/163/1/32	0,0
Mottaker	3101/163/1/33	0,0
Mottaker	3101/163/1/42	0,0
Mottaker	3101/163/1/43	0,0
Mottaker	3101/163/1/49	0,0
Mottaker	3101/163/1/53	0,0
Mottaker	3101/163/1/55	0,0
Mottaker	3101/163/1/58	0,0
Mottaker	3101/163/1/60	0,0
Mottaker	3101/163/1/61	0,0
Mottaker	3101/163/1/62	0,0
Mottaker	3101/163/1/63	0,0
Mottaker	3101/163/1/66	0,0
Mottaker	3101/163/1/67	0,0
Mottaker	3101/163/1/68	0,0
Mottaker	3101/163/1/69	0,0
Mottaker	3101/163/1/70	0,0
Mottaker	3101/163/1/71	0,0
Mottaker	3101/163/1/72	0,0
Mottaker	3101/163/1/73	0,0
Mottaker	3101/163/1/74	0,0
Mottaker	3101/163/1/75	0,0
Mottaker	3101/163/1/76	0,0
Mottaker	3101/163/1/77	0,0
Mottaker	3101/163/1/80	0,0
Mottaker	3101/163/1/82	0,0
Mottaker	3101/163/1/83	0,0
Mottaker	3101/163/1/84	0,0
Mottaker	3101/163/1/86	0,0
Mottaker	3101/163/1/87	0,0
Mottaker	3101/163/1/88	0,0
Mottaker	3101/163/1/89	0,0
Mottaker	3101/163/1/90	0,0
Mottaker	3101/163/1/91	0,0
Mottaker	3101/163/1/92	0,0
Mottaker	3101/163/1/93	0,0
Mottaker	3101/163/1/94	0,0
Mottaker	3101/163/1/95	0,0
Mottaker	3101/163/1/96	0,0
Mottaker	3101/163/1/97	0,0
Mottaker	3101/163/1/98	0,0
Mottaker	3101/163/1/99	0,0
Mottaker	3101/163/1/100	0,0
Mottaker	3101/163/1/102	0,0
Mottaker	3101/163/1/103	0,0
Mottaker	3101/163/1/104	0,0
Mottaker	3101/163/1/105	0,0
Mottaker	3101/163/1/106	0,0
Mottaker	3101/163/1/107	0,0
Mottaker	3101/163/1/108	0,0
Mottaker	3101/163/1/109	0,0
Mottaker	3101/163/1/110	0,0
Mottaker	3101/163/1/111	0,0
Mottaker	3101/163/1/112	0,0
Mottaker	3101/163/1/113	0,0
Mottaker	3101/163/1/114	0,0
Mottaker	3101/163/1/115	0,0
Mottaker	3101/163/1/116	0,0
Mottaker	3101/163/1/117	0,0
Mottaker	3101/163/1/118	0,0

Mottaker	3101/163/1/119	0,0
Mottaker	3101/163/1/120	0,0
Mottaker	3101/163/1/122	0,0
Mottaker	3101/163/1/125	0,0
Mottaker	3101/163/1/126	0,0
Mottaker	3101/163/1/127	0,0
Mottaker	3101/163/1/128	0,0
Mottaker	3101/163/1/129	0,0
Mottaker	3101/163/1/130	0,0
Mottaker	3101/163/1/131	0,0
Mottaker	3101/163/1/132	0,0
Mottaker	3101/163/1/133	0,0
Mottaker	3101/163/1/134	0,0
Mottaker	3101/163/1/135	0,0
Mottaker	3101/163/1/136	0,0
Mottaker	3101/163/1/137	0,0
Mottaker	3101/163/1/138	0,0
Mottaker	3101/163/1/140	0,0
Mottaker	3101/163/1/141	0,0
Mottaker	3101/163/1/142	0,0
Mottaker	3101/163/1/143	0,0
Mottaker	3101/163/1/144	0,0
Mottaker	3101/163/1/145	0,0
Mottaker	3101/163/1/146	0,0
Mottaker	3101/163/1/147	0,0
Mottaker	3101/163/1/148	0,0
Mottaker	3101/163/1/149	0,0
Mottaker	3101/163/1/167	0,0
Mottaker	3101/163/1/169	0,0
Mottaker	3101/163/1/172	0,0
Mottaker	3101/163/1/173	0,0
Mottaker	3101/163/1/174	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 14.03.2017	Berørt 0101/Eierløs(e) teig(er) 0,0
	Matrikkelført: 14.03.2017	Berørt 3101/163/1/17 0,0
		Berørt 3101/163/1/21 0,0
		Berørt 3101/163/1/169 0,0
		Berørt 3101/163/88 0,0
Annen forretningstype	Forretning: 29.06.2016	Berørt 0101/Eierløs(e) teig(er) 0,0
	Matrikkelført: 29.06.2016	Berørt 0101/163/1/20 0,0
		Berørt 3101/163/1/17 0,0
		Berørt 3101/163/1/21 0,0
		Berørt 3101/163/1/31 0,0
		Berørt 3101/163/88 0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vårstien 11	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145097983			Antall etasjer:		1

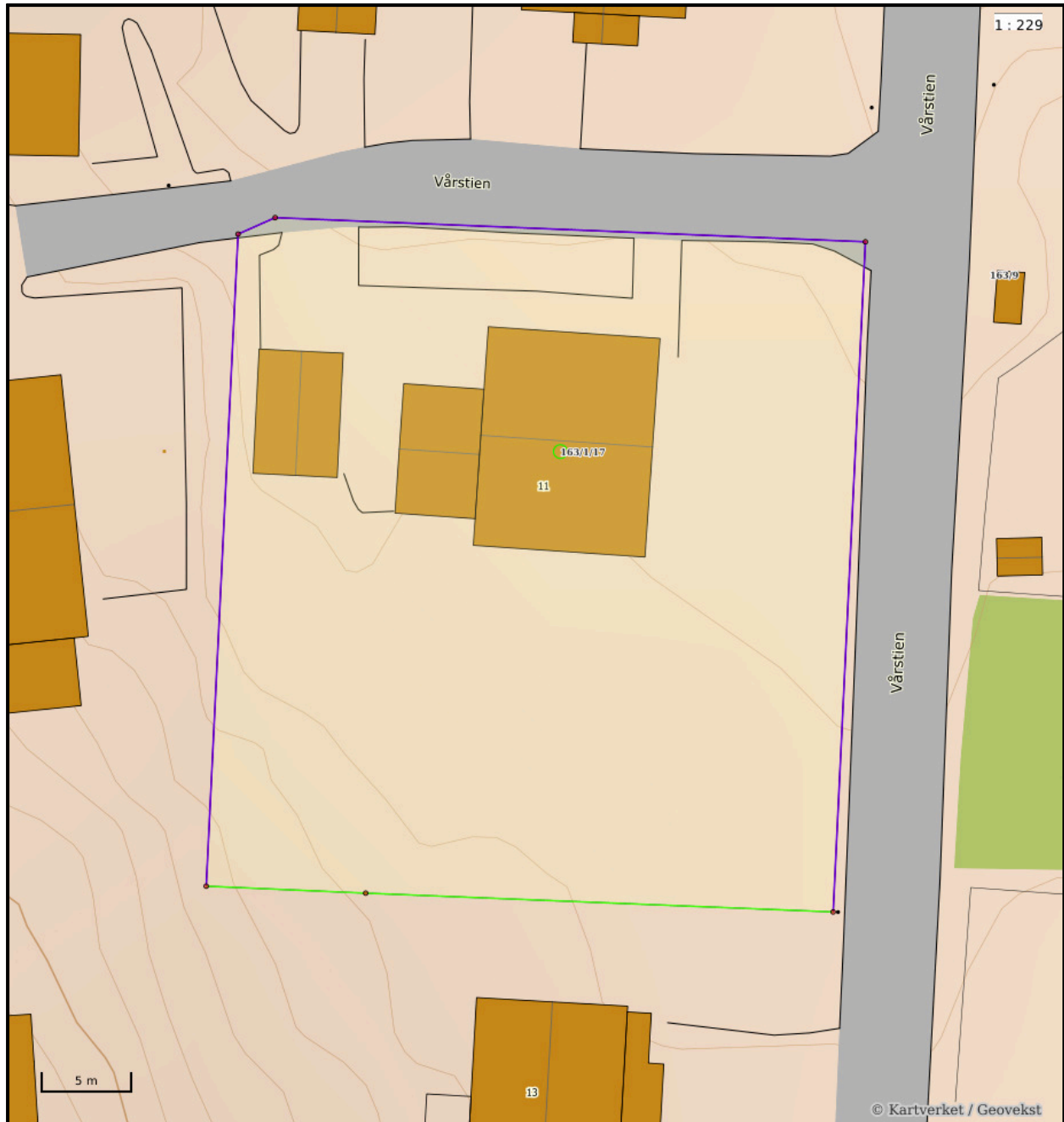
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

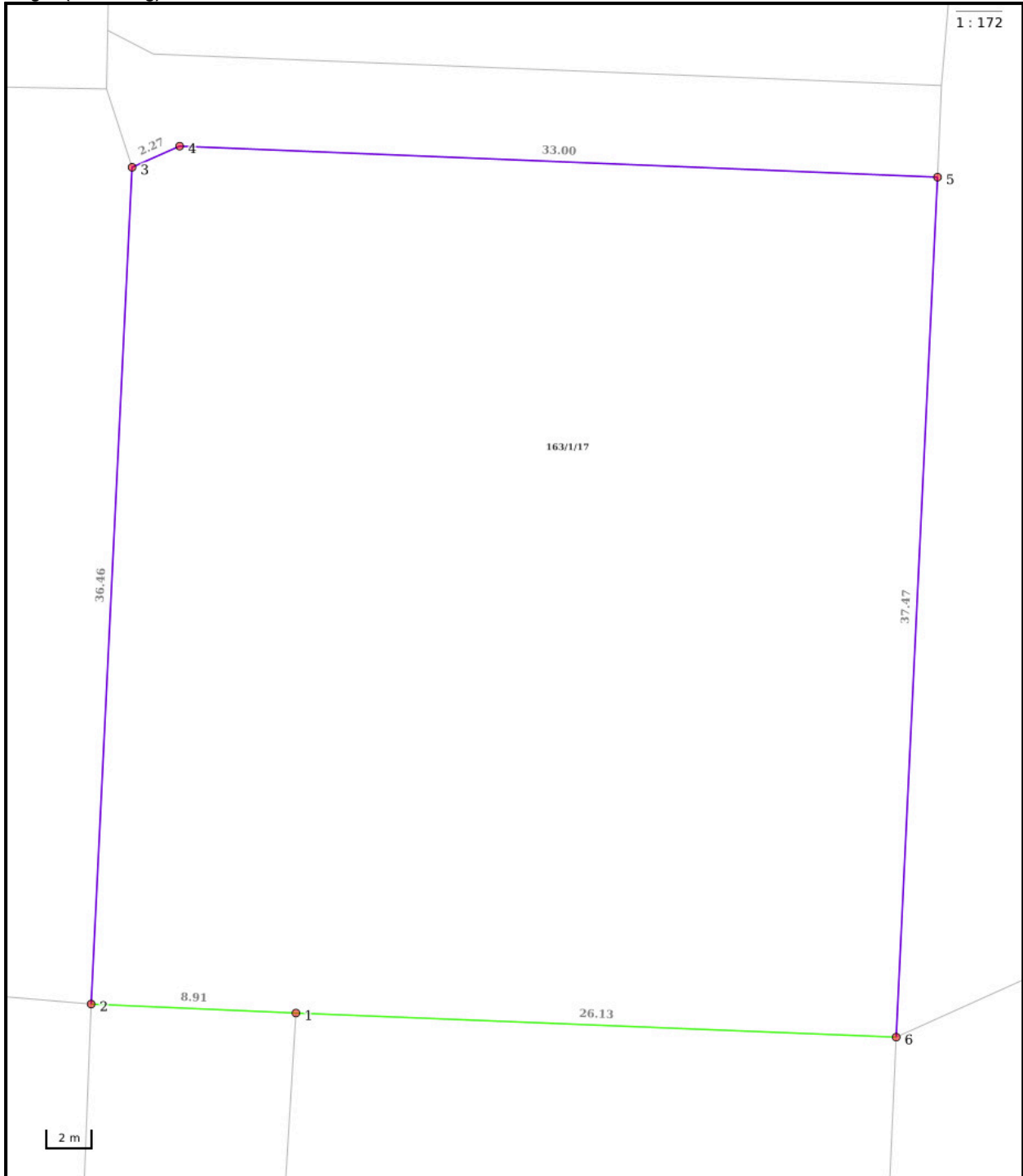
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 312,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 396,46	638 593,38	8,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 555 396,05	638 584,48	36,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 555 432,48	638 582,98	2,27m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 555 433,58	638 584,96	33,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 555 435,20	638 617,92	37,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 555 397,76	638 619,48	26,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 163/1/17
Adresse: Vårstien 11
Dato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-163/1/17, Vårstien 11, 1793 TISTEDAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

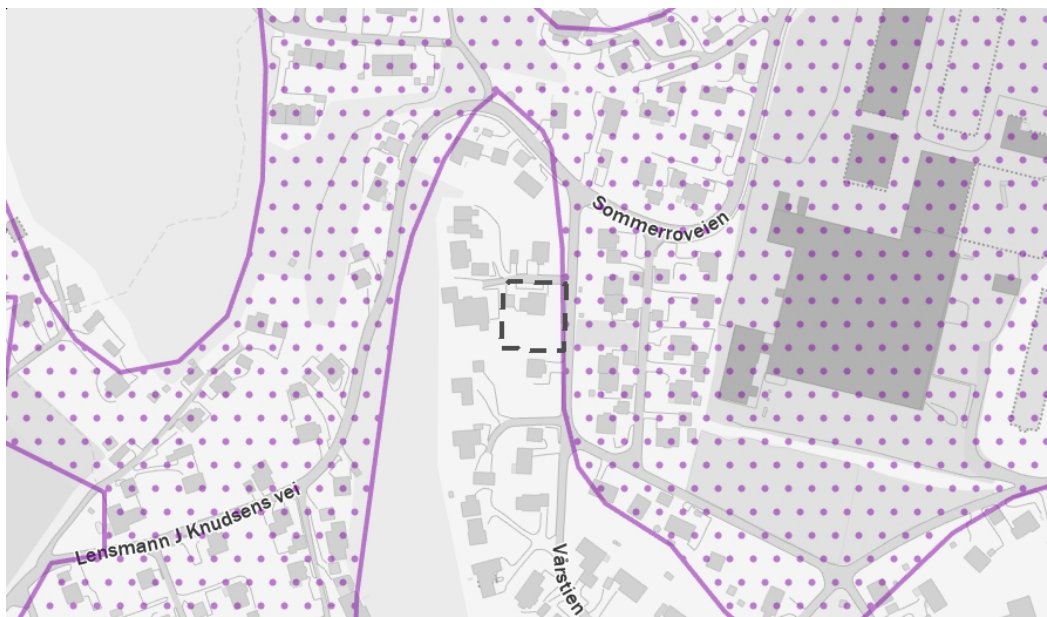
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.43 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.74 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	133.2 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.16 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: 17.02.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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: 24.02.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010715	05.03.2025	794199c2-863d-4b88-b9e9-c8c4cdd9cce5

Om dokumentet

Ident

1981/2271/2

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

26.MAI 81 2271

26.MAI 81 02271

SØRENSKRIVEREN I

HALDEN

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen

.....*Skarpsno*.....gnr/bnr. *163/1*..... tomt nr. *18*.....

navn gate nr. matr.nr.....

i Halden kommune

gir med dette herr.....*Arne Rie*..... *031143*.....

(navn)

(personnr.)

eier av eiendommen

.....*Lollebo*.....gnr/bnr. *163/1*..... tomt nr. *15*.....

matr.nr.

rett til å føre opp/bygg/tilbygg i en avstand av.....*1*..... meter
fra vår felles tomtegrense i henhold til byggemelding
datert..... og godkjent av Halden bygningsråd.

Nærværende og senere eiere vil ikke kunne bygge nærmere samme
felles tomtegrense enn at avstand mellom bygninger på begge sider
av grensen blir min. 8 m.

Halden den *26/5 1981*.....

.....*Dagfrid Buehke*.....

underskrift

.....*221250*.....

personnr.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vårstien 11
1793 TISTEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre