



aktiv.

Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL

**Sjarmerende enebolig med
omfattende renoveringsbehov**



Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF

Rita Eng Furuseth

Mobil 950 75 158

E-post rita.eng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Selger: Søndre Østfold Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 210/242 kvm
Tomtstr.: 1315.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1101240143

Sjarmerende enebolig med omfattende renoveringsbehov

Eldre, sjarmerende enebolig med stort potensial for deg som ønsker å totalrenovere og skape noe eget. Boligen har omfattende oppgraderingsbehov både innvendig og utvendig, og er ikke beboelig slik den fremstår i dag. Alle innvendige overflater, samt innredninger og utstyr må påregnes oppgradert.

Eiendommen ligger i rolige omgivelser i Fredriksfrydveien i Tistedal, på en delvis flat tomt med gressplen og usjenert terrasse.

Herfra er det gangavstand til dagligvarebutikk og bussholdeplass, og til Femsjøen med både bademuligheter og båtliv. Det er videre kort vei til naturskjønne Ertemarka med flotte turmuligheter året rundt.

Her får du muligheten til å forme din egen boligdrøm i et etablert og attraktivt område med nærhet til både natur og hverdagstilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Vedtak med pålegg om utbedring - el-anlegg	75
Nabolagsprofil	78
Andre vedlegg	81
Tegninger	82
Tinglyst erklæring	88
Reguleringsforhold	89
Områdeanalyse	96
Matrikkelkart og rapport	101
Vann og avløp	107
Kommunele avgifter/eiendomsskatt	108
Vegstatuskart	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 53 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 m² Kjellerstue, gang, bad og boder.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 63 m² 4 soverom, bad og gang.

3. etasje

BRA-i: 0 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 224 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjeller er det takhøyde fra 2,05-2,15.

Første etasje har takhøyde fr 2,39-2,46.

Andre etasje har takhøyde 2,47 og med skråtak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1315.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1315 kvm. Deler av tomten er tilnærmet flat, resterende er skrånende i bakkant opp mot naboeiendom. Opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset gårdsplass. Garasjen er oppført i tomtegrensen mellom Fredriksfrydveien 2 og 4.

Beliggenhet

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Naboeiendommen på nedsiden av denne, Fredriksfrydveien 2, er regulert til industri.

Skolekrets

Tistedal barneskole/Risum ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i Tistedal sentrum.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er trolig stående plank fra byggeår i eldre del. I tilbygg er det trolig isolert bindingsverk. Boligen er kledd med liggende kledning. Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Uisolert skråtak. Taktekingen er av betongtakstein. Undertak av rupanel. Inspisert fra loft. Renner, nedløp og beslag i stål. Sidehengslede isolerglassvinduer i trerammer. Hovedsakelig koblete vinduer og takvinduer. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. To plattinger i treverk med malt rekkverk. Inngangspartiet er takoverbygget. Det er en trapp i betong til kjeller.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.06.25 av Takstfag AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg, og egenerklæring foreligger derfor ikke.

Innhold

Boligen er oppført over 2 etasjer samt med kjeller og loft.

1. etasje inneholder vindfang, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje inneholder 4 soverom, bad og gang.

I tillegg kommer uinnredet loft og kjeller med kjellerstue, gang, bad og boder.

Standard

Eldre enebolig preget av røff bruk, med omfattende oppgraderingsbehov. Boligen er ikke beboelig slik den fremstår i dag. Garasje må også beregnes revet/totalrenovert. Alle innvendige overflater og innredninger på påregnes oppgrader. Det er bl.a. knuste vindusruter, og det er store hull i gulv og vegg på bad i 2. etasje. Se tilstandsrapport fra Takstfag AS for mer informasjon.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er noe sprekker og trolig utette takrenner og løse nedløp.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, er det huseiers ansvar å sikre at snø og is ikke utgjør en fare for personer og eiendom. Å installere snøfangere kan være en fornuftig investering for å øke sikkerheten og redusere risikoen for skader. Renner, nedløp og beslag bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Uisolert skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Taksperrer har en senteravstand over cc60. Loftsluken er uisolert og mangler tettpakning og stige. Den lar seg ikke lukke helt. Dette fører til et stort varmetap og problemer med kondensering på loft. Loft på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ingen synlig ventilering i gesims.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ved omlegging av tak, må det gjøres forsterkninger av tak-konstruksjonen. Noe råde i nedkant av taksperrer må beregnes. Hvis det skal isoleres på loft, må det sikres tilstrekkelig med ventilering og etablering av dampsperre i himling. Loftsluken bør skiftes. Det bør lages inspeksjonsmuligheter til loft over tilbygg.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrassedører er blokkerte. Det mangler håndtak. Det mangler bæring under den ene terrassedøren.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Noen av dørene er ikke fagmessig montert og har store hulrom rundt som er midlertidig tettet med plank. Anbefaler utskifting inngangsdører og balkongdører i forbindelse med modernisering av boligen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

To plattinger i treverk med malt rekkverk. Inngangspartiet er takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Merkbare skjevheter.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Vedlikehold og noe utskiftinger av treverk må beregnes. Oppretting av fundamenter må bregnes.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Deler av trappen er malt i gulv. Resten i hvitt. Mye slitasje i trinn.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må beregnes pusset og malt.

Innvendige dører,TG2

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører har slitte overflater, heng i låskasser og håndtak.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det må bregnes utskifting av dører ved oppgradering av innvendige overflater.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av soil/støpejern og plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er synlig løse rør og rust skader på soil rør. Anlegget er ikke testet da vann var

avstengt. Rør og utsyr er demontert i flere rom.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløps rør må bregnes oppgradert, avløp rør må kontrolleres før bruk da det er demontert utstyr og rør på anlegget.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er noe synlig drencplast på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er trolig kun drenering på tilbygget. Drencplasten på tilbygget mangler topplast. Dette vil medføre fukt bak plasten.

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter,TG2

Eldre del har grunnmur i støpt betong. Tilbygg har grunnmur av leca-blokker.

Lecamuren er utvendig slammet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmur har gitt etter for marktrykk.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det anbefales yttligere undersøkelser av grunnmur.

Terrengforhold,TG2

Tomten er opparbeidet slik at deler er tilnærmet flatt. Skrånende i bakkant mot naboeiendom.

Vurdering av avvik:

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

større vannansamlinger.

- Det er fall inn mot grunnmur under terrasse.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold som har fått TG3:

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG3

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel. Inspisert fra loft.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist råteskader.

- Det er spor etter borebiller på loft. Synlige rennemerker og svartsopp i undertak. Det mangler takstein på tak over inngangsparti. Det er en del mose på takstein og manglende skjæring av takstein i gradrenner. Synlig løse og manglende takstein. På den ene siden har takstein sklidd ned i takrenne. Nederste lekte er trolig råtnet bort. Det er fuktmerker og svelling i himling rundt pipe i andre etasje. Skyldes trolig utettheter.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

- Kostnader er beregnet på omlegging av tak. Generelt må det bregnes omlegging av tak og undertak. Takstein bør skjæres i gradrenner og festes tilstrekkelig. Manglende takstein bør monteres. Utettheter rundt pipe må utbedres.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Veggkonstruksjon,TG3

Det er trolig stående plank fra byggeår i eldre del. I tilbygg er det trolig isolert bindingsverk. Boligen er kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Noe manglende kledning. Bunnstokk i nedkant av kledning er løs. Det tas spesifikt forbehold om skjult råte i eldre bygnings konstruksjoner. Da det er en risiko på eldre lukkede konstruksjoner.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på konstruksjonen når kledningen er fjernet.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Vinduer,TG3

Sidehengslede isolerglassvinduer i trerammer. Hovedsakelig koblede vinduer og takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduene har råteskader.
- Noen vinduer kan nesten ikke åpnes/lukkes. Synlige lekkasjer i vinduer. Et vindu i andre etasje er helt blokkert. Vindu på loftet er løst og utett. Det mangler beslag på vinduer. Noen kjellervinduer er skiftet i senere tid. Trolig ikke fagmessig utførelse. Store sprekker og løse vinduer.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer må bregnes byttes. Anbefaler utskifting av vinduer i forbindelse med oppgradering av bolig.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Utvendige trapper,TG3

Det er en trapp i betong til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er fare for vannansamlinger i bunn av kjellertrapp. Dette vil kunne medføre vann inn i kjelleren.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres sluk i bunn av kjellertrapp og heving av kjeller dør vis mulig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig

Overflater,TG3

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er større skader på overflater. Sotskader i himling i stue. Det er heng i himling i stue. Kan skyldes at det er fjernet en vegg. I andre etasje er det en døråpning som er delvis tettet igjen.

Tiltak

- Overflater må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt planavvik på opp til 40 mm i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet. 20 mm målt over 2 meter ved peis. I andre etasje ble det målt opp til 45 mm avvik, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er synlig råte under benkeskap på kjøkken og i parkett i stue. Merkbar svikt og vibrasjon. Det tas spesifikt forbehold om skjult råte i eldre bygnings konstruksjoner. Da det en risiko på eldre lukkede konstruksjoner.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Kostnadsestimatet inkluderer utskiftning av råteskadet treverk og avretting av gulv i første etasje. Det må beregnes at det er råte flere steder i bjelkelaget ved åpning av gulv.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Pipe og ildsted,TG3

Teglsteinspipe, helbeslått over tak. Peis med innsats plassert i stue. Feieluke i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Store sotskader på peis. Knuste glass i dører og rust på metall.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Peisen bør beregnes skiftet. Det anbefales kontroll av feier før pipe tas i bruk. Det er estimert kostnad på montering av nytt ildsted med plate på gulv. Det må beregnes rehabilitering av pipe.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG3

Kjeller i støpt betong fra byggeår, leca fra tilbyggsår. I kjellerstuen er vegger foret ut med trepanel. Hullboring i vegg avdekker plast, isolasjon og leca-blokker. Det er lagt fliser på gulvet. I eldre vaskekjeller er det soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Synlig fukt i vegg. Det ble målt over 63 vekt% fukt i bunnstokk i utforet vegg. Ved nivåer over 20 vekt% vil det være grobunn for mugg, sopp og råte. Luftfuktigheten i utforet vegg ble målt til 75,5% RF (relativ fuktighet) ved 13°C. Ved nivåer på 70-80% er det viktig å iverksette tiltak. Det er hull i betonggulvet.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Alt organisk materiale bør fjernes. Utforede vegger i slike kjelleren anses som en risikokonstruksjon. Det er fukt i utforede vegger. Det anbefales å ha en permanent avfukter og jevn varme i kjelleren. Hull i gulv bør støpes igjen. Utforende vegger under terreng må bregnes fjernet. Det må beregnes nærmere undersøkelser på tiltak.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG3

Panel i himling og våtromsplater og mdf-panel på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er store fuktskader og svellinger i veggplater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG3

Flislagt gulv. Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til

sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG3

Det er montert servant, toalett og dusjbatteri på vegg.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.
- Toalett er knust, dusjarmatur er demontert og servantskap er skadet.

Tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjeller > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Det ble foretatt hullboring i vegg fra kjellerstue, men det er leca i vegger. Ikke mulig å måle fukt i bunnsvill mot våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på bad.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Badet må beregnes renoveret. Kostnader estimert under de andre punktene på badet.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Vaskerom

Generell, TG3

Vaskerommet har malt tapet på vegger, panel i himling og belegg på gulv. Sluk i plast. Det er montert en utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er fall feil vei, slik at lekkasjevann ikke vil renne til sluk. Tettesjikt er ikke ivaretatt. Det er hull i belegg. Manglende membran/tettesjikt på vegger. Rør på utslagsvask er frakoblet. Mekanisk avtrekk er defekt. Det mangler tilluft. Gulvet er mykt og det er luft under belegget. Trolig råte i undergulvet.

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. Etasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Det ble hullborret i vegg fra gang. Synlig isolasjon, plast og osb-plater. Platen er montert på feil siden av isolasjonen i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Kostnaden er estimert samlet under punkt for vaskerom.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. Etasje > Bad

Generell, TG3

Flislagt bad med dobbel servant og toalett. Det har trolig vært montert et badekar. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er et stort hull i gulvet og i vegg. Innredning er ødelagt. Det var ekskrementer i hull

i gulv på befaringen.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Badet må rives helt ned og renoveres. Det må beregne råteskader i underliggende/ bakenliggende konstruksjoner.
- Kostnadsestimat : Over 300 000

2. Etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble målt høye fuktverdier i hull i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Kostnaden er estimert samlet under punkt for bad.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG3

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Innredningen er ødelagt. Det mangler benkeplate og vask.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Kjøkkeninnredningen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Avtrekksviften må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG3

Vannrør av kobber. Fordelerstokk i kjellerrom. Plast vannrør med stoppekran opp av gulv i kjeller, kobber rør etter stoppekran. Vann var stengt på befaringsplass på grunn av lekkasjer i rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje i stoppekranen, trolig frostskaider. Løse rør og irr på rør.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Stoppekranen må skiftes. Det er trolig frostskaider på flere rør, dette må undersøkes nærmere. Pris estimat kun for og få utbedret lekkasjer i rør opplegg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Varmesentral,TG3

Luft-til-luft varmepumpe montert i gang i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpen er ikke funksjonstestet, men er trolig defekt.

Tiltak

- Varmepumpen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG3

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Tanken er ikke funksjonstestet, men er trolig defekt. Åpne koblinger.

Tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg,TG3

Sikringsskap er plassert i gang i andre etasje. Eldre automatsikringer uten jording. 15 kurser montert.

- Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.
- Det er ukjent når ble det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert. Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- Det er ukjent om alle elektriske arbeider/anlegg i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- Det er ukjent om det elektriske anlegget er utført, eller om det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 1.1.1999?
- Det er ukjent om det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret, eller kontrollen er over 5 år

- Det er ukjent om det ofte forekommer at sikringene løses ut.
- Det er ukjent om det har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg.
- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det finnes ikke kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

Ut ifra en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll.

Kommentar:Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3

Brannslukker observert.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, eller er apparatet eldre enn 10 år.

Kommentar:Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.

Det er mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985.

Kommentar:Det er ingen synlige røykvarslere i boligen. Det er krav til en røykvarsler i hver etasje.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Det foreligger vedtak fra Hafslund Nett AS av 24.08.2018, med pålegg om å utbedre avvik på det elektriske anlegget avdekket ved kontroll den 12.06.2018.

Vedtak og rapport følger vedlagt.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3737487

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- Banker i Eika-alliansen

Energi

Oppvarming

Ved og elektrisitet. Det er begrenset med varmekilder i huset per i dag. Peisen i stuen må beregnes skiftet, og det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. videre anbefales det kontroll av feier før pipen tas i bruk. Det må påregnes rehabilitering av pipe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Kommunale avgifter

Kr 22 827

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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. Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Eiendomsskatt

Kr 6 029

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 896 486

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 585 944

Formuesverdi sekundær år
2023

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 147, bruksnummer 32 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 17.03.1989 med dagboknr. 1492. Bestemmelsen omhandler rett til å oppføre tilbygg i en avstand av 0,5 m fra tomtegrensen mot Fredriksfrydveien 6.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det finnes ikke komplette tegninger av hele boligen. Kun noen fasader fra 1992 da det ble søkt om en terrasse med takoverbygg. Dette er ikke bygget eller er fjernet. Det er også noen tegninger av fasade og planløsning fra 1981. Disse viser kun tilbygget med vindfang, entre og vaskerom i første etasje. Soverom og trapperom i andre etasje og hobbyrom i kjeller. Terrassen ved inngangspartiet fremkommer ikke på noen tegninger. I tilbygget i andre etasje er ikke inndelingen mellom gang og soverom bygget som på tegninger. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Det er generelt for lite dagslys i boligen. Krav til rømning og dagslysflate er ikke ivarettatt i kjeller og i andre etasje, pga for smale åpninger i vinduer. Lysgraver på kjellervinduer er for smale. Det anbefales montering av rømningsstige fra soverom i andre etasje. Bad i andre etasje har takhøyder under 2 meter.

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

Eienommen er tilnyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg. Reguleringsplan G-310 Søndre Tistedal, regulert til bolig. 14 m2 er regulert til industri (et hjørne mot naboeiendommen).

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

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

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

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter

de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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

Budgivning

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

42 600 (Omkostninger totalt)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 42 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Ansvarlig megler

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

Ansvarlig megler bistås av

Rita Eng Furuseth
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF
rita.eng@aktiv.no
Tlf: 950 75 158

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

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

02.07.2025























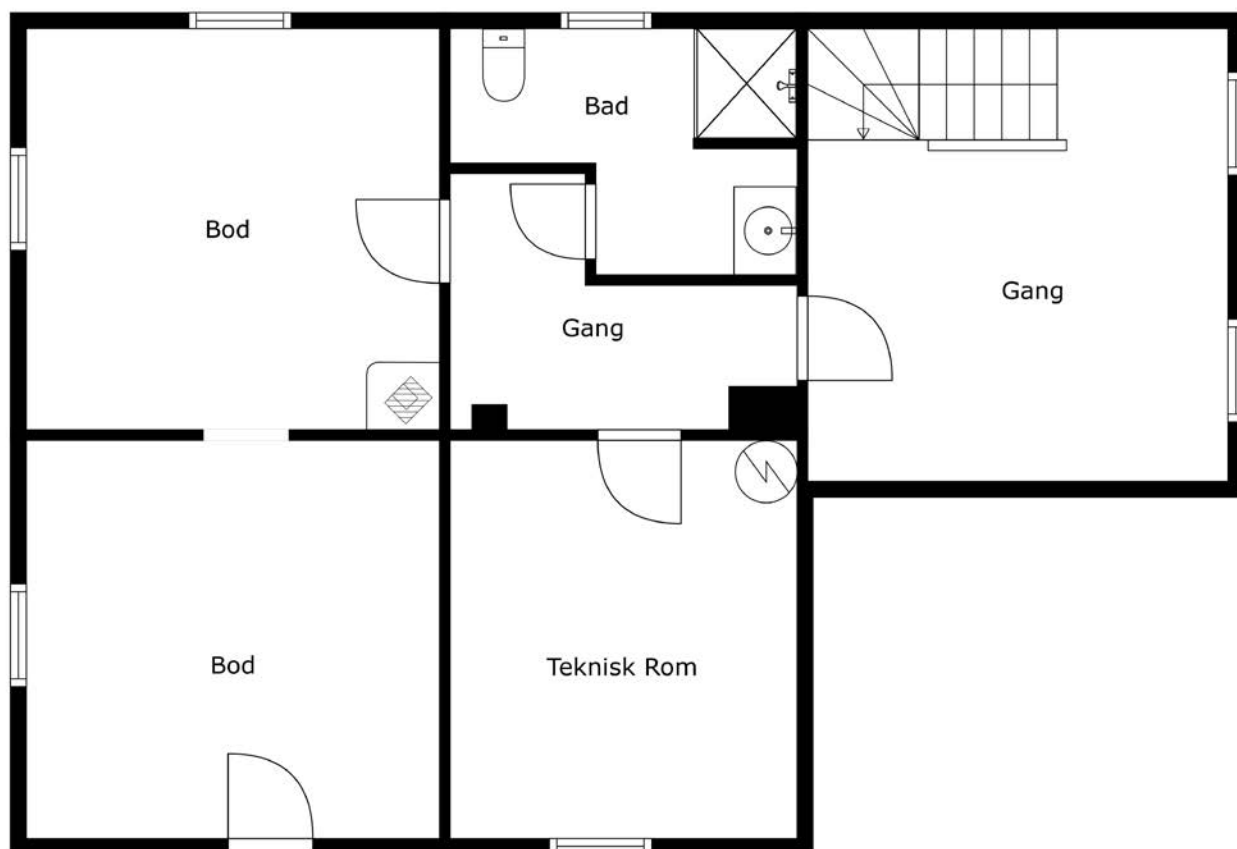


FOTO
etetera

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



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

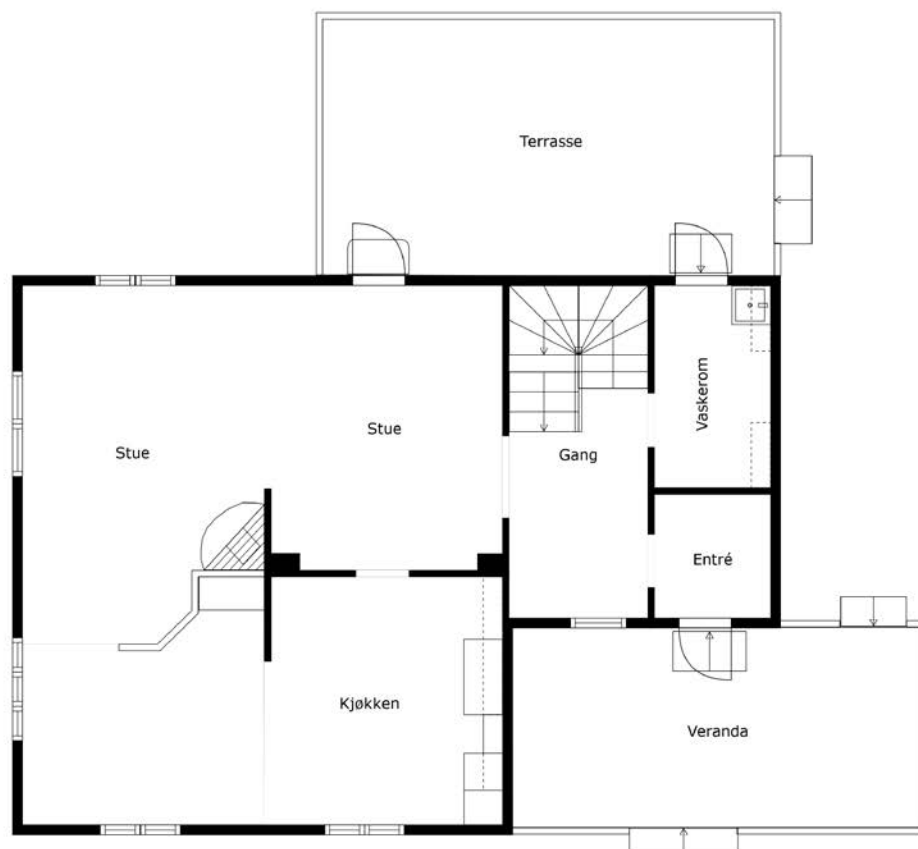
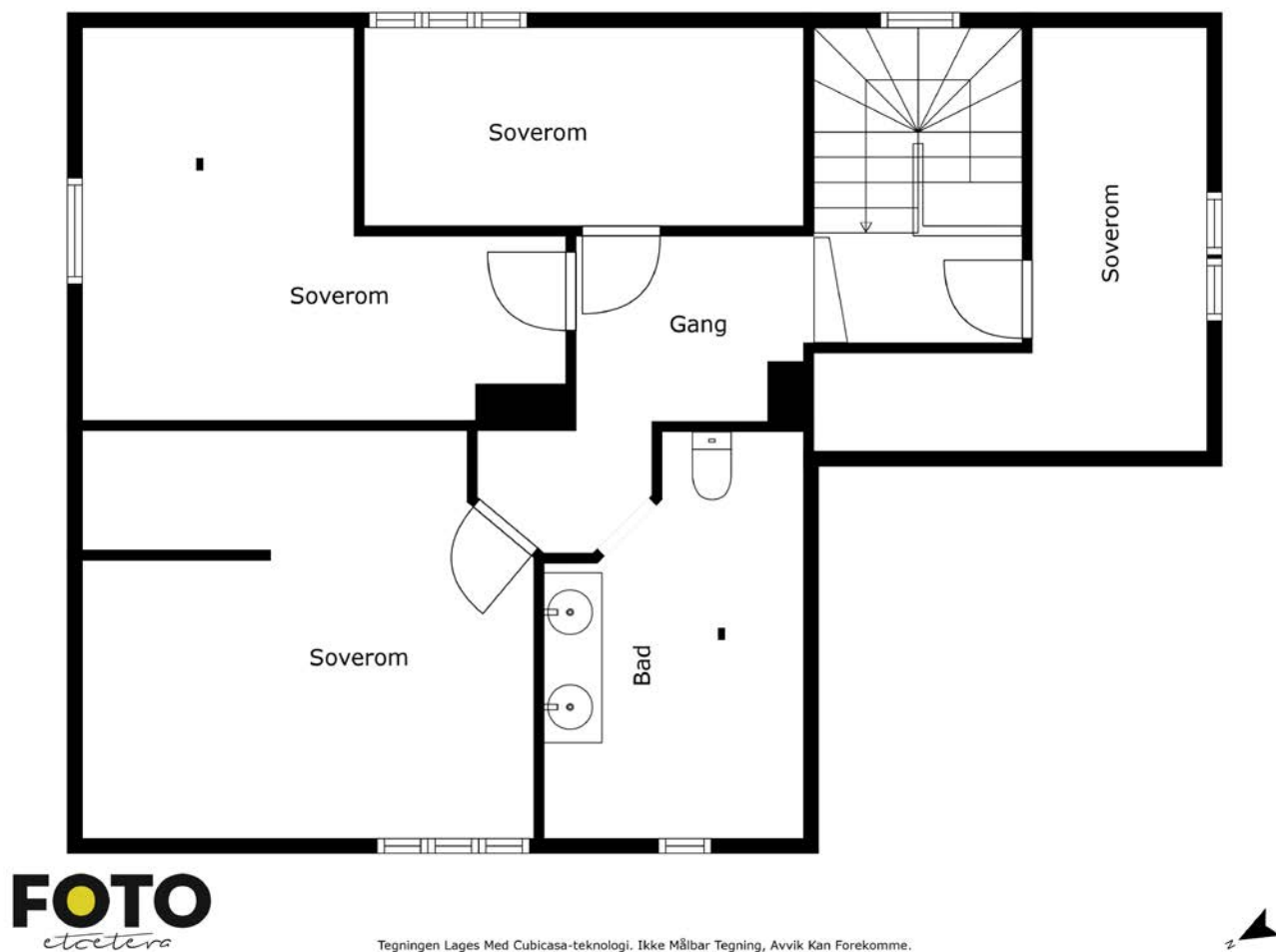


FOTO
etetera

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



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 147, bnr. 32

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 12218-1471

Referansenummer: UT3065

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som har et stort behov for renoveringer og oppgraderinger. Boligen er ikke beboelig slik den fremstår i dag. Garasje må beregnes revet/totalrenovert.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av rupanel. Inspisert fra loft.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Det er trolig stående plank fra byggeår i eldre del. I tilbygg er det trolig isolert bindingsverk.
Boligen er kledd med liggende kledning.
Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Uisolert skråtak.

Sidehengslede isolerglassvinduer i trerammer. Hovedsakelig koblede vinduer og takvinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
To plattinger i treverk med malt rekkverk. Inngangspartiet er takoverbygget.
Det er en trapp i betong til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Teglsteinspipe, helbeslått over tak.
Peis med innsats plassert i stue.
Feieluke i kjeller og på loft.

Kjeller i støpt betong fra byggeår, leca fra tilbyggsår.
I kjellerstuen er vegger foret ut med trepanel. Hullboring i vegg avdekker plast, isolasjon og leca-blokker.
Det er lagt fliser på gulvet.
I eldre vaskekjeller er det soilsluk.

Malt tretrapp.
Malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Panel i himling og våtromsplater og mdf-panel på vegg.
Flislagt gulv. Gulvet er flatt.
Det er montert servant, toalett og dusjbatteri på vegg.
Det er ingen ventiler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Fordelerstokk i kjellerrom.
Plast vannrør med stoppekran opp av gulv i kjeller, kobber rør etter stoppekran.
Avløpsrør av soil/støpejern og plast

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i gang i andre etasje.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjellerbod.
Sikringskapp er plassert i gang i andre etasje. Eldre automatsikringer uten jording.
15 kurser montert.

Brannslukker observert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er noe synlig dreinsplast på deler av grunnmur.
Eldre del har grunnmur i støpt betong. Tilbygg har grunnmur av leca-blokker.
Lecamuren er utvendig slammet.

Tomten er opparbeidet slik at deler er tilnærmet flatt. Skrånende i bakkant mot naboeiendom.
Det er offentlig påkobling av VA. Bunnledninger og utvendige VA-ledninger er av ukjent type og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

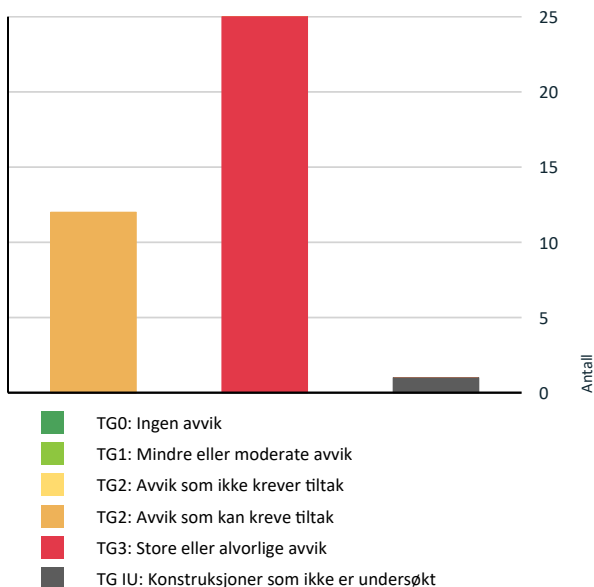
Det finnes ikke komplette tegninger av hele boligen. Kun noen fasader fra 1992 da det ble søkt om en terrasse med takoverbygg. Dette er ikke bygget eller er fjernet.
Det er også noen tegninger av fasade og planløsning fra 1981. Disse viser kun tilbygget med vindfang, entre og vaskerom i første etasje. Soverom og trapperom i andre etasje og hobbyrom i kjeller.
Terrassen ved inngangspartiet fremkommer ikke på noen tegninger.
I tilbygget i andre etasje er ikke inndelingen mellom gang og soverom bygget som på tegninger.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det ble søkt om en carport som et tilbygg på garasjen i 1997. Denne er ikke bygget.

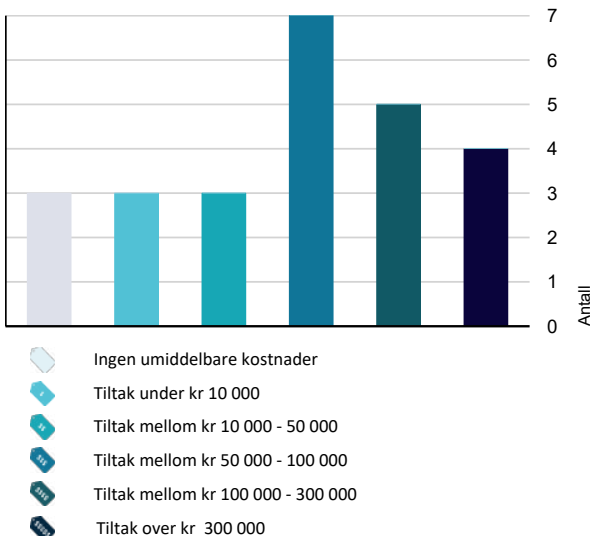
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [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 > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1923

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Anvendelse

Bolig

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Behov for renovering og oppgraderinger

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel. Innpisert fra loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Det er spor etter borebiller på loft.

Synlige rennemerker og svartsopp i undertak.

Det mangler takstein på tak over inngangsparti.

Det er en del mose på takstein og manglende skjæring av takstein i gradrenner.

Synlig løse og manglende takstein.

På den ene siden har takstein sklidd ned i takrenne. Nederste lekte er trolig råtnet bort.

Det er fuktmerker og svelling i himling rundt pipe i andre etasje. Skyldes trolig utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnader er beregnet på omlegging av tak.

Generelt må det bregnes omlegging av tak og undertak.

Takstein bør skjæres i gradrenner og festes tilstrekkelig. Manglende takstein bør monteres.

Utettheter rundt pipe må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe sprekker og trolig utette takrenner og løse nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, er det huseiers ansvar å sikre at snø og is ikke utgjør en fare for personer og eiendom. Å installere snøfangere kan være en fornuftig investering for å øke sikkerheten og redusere risikoen for skader Renner, nedløp og beslag bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Tilstandsrapport

! TG 3 Veggkonstruksjon

Det er trolig stående plank fra byggeår i eldre del. I tilbygg er det trolig isolert bindingsverk.

Boligen er kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe manglende kledning.

Bunnstokk i nedkant av kledning er løs.

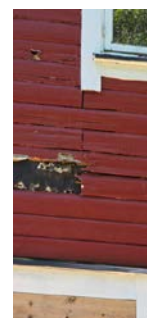
Det tas spesifikt forbehold om skjult råte i eldre bygningskonstruksjoner. Da det er en risiko på eldre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på konstruksjonen når kledningen er fjernet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak med plassbygde takstoler fra byggeår. Uisolert skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Taksperrer har en senteravstand over cc60.

Loftsluken er uisolert og mangler tettpakning og stige. Den lar seg ikke lukke helt. Dette fører til et stort varmetap og problemer med kondensering på loft.

Loft på tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ingen synlig ventilering i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved omlegging av tak, må det gjøres forsterkninger av takkonstruksjonen. Noe råte i nedkant av taksperrer må regnes.

Hvis det skal isoleres på loft, må det sikres tilstrekkelig med ventilering og etablering av dampsperre i himling.

Loftsluken bør skiftes.

Det bør lages inspeksjonsmuligheter til loft over tilbygg.



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Sidehengslede isolerglassvinduer i trerammer. Hovedsakelig koblete vinduer og takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Vinduene har råteskader.

Noen vinduer kan nesten ikke åpnes/lukkes.

Synlige lekkasjer i vinduer.

Et vindu i andre etasje er helt blokkert.

Vindu på loftet er løst og utett.

Det mangler beslag på vinduer.

Noen kjellervinduer er skiftet i senere tid. Trolig ikke fagmessig utførsel.

Store sprekker og løse vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

- Vinduer må justeres.

Vinduer må bregnes byttes.

Anbefaler utskifting av vinduer i forbindelse med oppgradering av bolig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedører er blokkerte. Det mangler håndtak.
Det mangler bæring under den ene terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

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

Noen av dørene er ikke fagmessig montert og har store hulrom rundt som er midlertidig tettet med plank. Anbefaler utskifting inngangsdører og balkongdører i forbindelse med modernisering av boligen.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To plattinger i treverk med malt rekkverk. Inngangspartiet er takoverbygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Merkbare skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold og noe utskiftninger av treverk må beregnes.
Oppretting av fundamenter må bregnes.



1 TG 3 Utvendige trapper

Det er en trapp i betong til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er fare for vannansamlinger i bunn av kjellertrapp. Dette vil kunne medføre vann inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres sluk i bunn av kjellertrapp og heving av kjeller dør vis mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

1 TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er større skader på overflater.

Sotskader i himling i stue.

Det er heng i himling i stue. Kan skyldes at det er fjernet en vegg.

I andre etasje er det en døråpning som er delvis tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt planavvik på opp til 40 mm i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

20 mm målt over 2 meter ved peis.

I andre etasje ble det målt opp til 45 mm avvik, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er synlig råte under benkeskap på kjøkken og i parkett i stue.

Merkbar svikt og vibrasjon.

Det tas spesifikt forbehold om skjult råte i eldre bygnings

konstruksjoner. Da det er risiko på eldre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
 - Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - Råteskadet treverk må skiftes.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet inkluderer utskiftning av råteskadet treverk og avretting av gulv i første etasje.

Det må beregnes at det er råte flere steder i bjelkelaget ved åpning av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe, helbeslått over tak.
Peis med innsats plassert i stue.
Feieluke i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Store sotskader på peis. Knuste glass i dører og rust på metall.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Peisen bør regnes skiftet. Det anbefales kontroll av feier før pipe tas i bruk.

Det er estimert kostnad på montering av nytt ildsted med plate på gulv.
Det må regnes rehabilitering av pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i støpt betong fra byggeår, leca fra tilbyggsår.
I kjellerstuen er vegger foret ut med trepanel. Hullboring i vegg avdekker plast, isolasjon og leca-blokker.
Det er lagt fliser på gulvet.
I eldre vaskekjeller er det soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Synlig fukt i vegg.

Det ble målt over 63 vekt% fukt i bunnstokk i utforet vegg. Ved nivåer over 20 vekt% vil det være grobunn for mugg, sopp og råte.
Luftfuktigheten i utforet vegg ble målt til 75,5% RF (relativ fuktighet) ved 13°C. Ved nivåer på 70-80% er det viktig å iverksette tiltak.
Det er hull i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Alt organisk materiale bør fjernes. Utforede vegger i slike kjelleren anses som en risikokonstruksjon. Det er fukt i utforede vegger. Det anbefales å ha en permanent avfukter og jevn varme i kjelleren. Hull i gulv bør støpes igjen. Utforede vegger under terreng må bregnes fjernet. Det må beregnes nærmere undersøkelser på tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Deler av trappen er malt i gulv. Resten i hvitt.
Mye slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen må beregnes pusset og malt.



TG 2 Innvendige dører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har slitte overflater, heng i låskasser og håndtak.

Konsekvens/tiltak

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

Det må bregnes utskifting av dører ved oppgradering av innvendige overflater.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Panel i himling og våtromsplater og mdf-panel på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er store fuktskader og svellinger i veggplater.

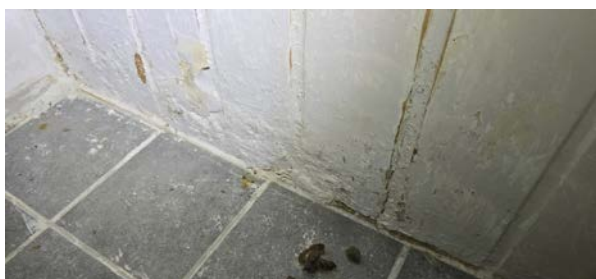
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert servant, toalett og dusjbatteri på vegg.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Toalett er knust, dusjarmatur er demontert og servantskap er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring i vegg fra kjellerstue, men det er leca i vegg. Ikke mulig å måle fukt i bunnsvill mot våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflater på bad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må beregnes renoveret. Kostnader estimert under de andre punktene på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet har malt tapet på vegger, panel i himling og belegg på gulv.

Sluk i plast.

Det er montert en utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall feil vei, slik at lekkasjevann ikke vil renne til sluk.

Tettesjikt er ikke ivaretatt. Det er hull i belegget. Manglende membran/tettesjikt på vegger.

Rør på utslagsvask er frakoblet. Mekanisk avtrekk er defekt. Det mangler tilluft.

Gulvet er mykt og det er luft under belegget. Trolig råte i undergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble hullborret i vegg fra gang. Synlig isolasjon, plast og osb-plater. Plasten er montert på feil siden av isolasjonen i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Kostnaden er estimert samlet under punkt for vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Flislagt bad med dobbel servant og toalett. Det har trolig vært montert et badekar. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er et stort hull i gulvet og i vegg. Innredning er ødelagt. Det var ekskrementer i hull i gulv på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Badet må rives helt ned og renoveres. Det må beregne råteskader i underliggende/bakenliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble målt høye fuktverdier i hull i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnaden er estimert samlet under punkt for bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen er ødelagt. Det mangler benkeplate og vask.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kjøkkeninnredningen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekksviften må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vannrør av kobber. Fordelerstokk i kjellerrom.
Plast vannrør med stoppekran opp av gulv i kjeller, kobber rør etter stoppekran.
Vann var stengt på befaringsdag på grunn av lekkasjer i rør.

Vurdering av avvik:

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

Det er lekkasje i stoppekranen, trolig frostskaader.
Løse rør og irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekranen må skiftes.

Det er trolig frostskaader på flere rør, dette må undersøkes nærmere.
Pris estimat kun for og få utbedret lekkasjer i rør opplegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil/støpejern og plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er synlig løse rør og rust skader på soil rør. Anlegget er ikke testet da vann var avstengt.

Rør og utsyr er demontert i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør må bregnes oppgradert, avløp rør må kontrolleres før bruk da det er demontert utstyr og rør på anlegget.



Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i gang i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er ikke funksjonstestet, men er trolig defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Tanken er ikke funksjonstestet, men er trolig defekt. Åpne koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang i andre etasje. Eldre automatsikringer uten jording.

15 kurser montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent



Generelt om anlegget

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

Ja

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

Ja



Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

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



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

Generell kommentar

Det er rust på sikringsskapet. Kursfortegnelsen mangler.
Det er mange løse kabler og åpne koblinger i boligen.
El-anlegget må gjennomgå av en elektriker. Det må beregnes betydelige oppgraderinger/utbedringer. Kostnadsestimatet dekker kun en el-kontroll.



 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ingen synlige røykvarslere i boligen. Det er krav til en røykvarsler i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er noe synlig dreneringsplatt på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er trolig kun drenering på tilbygget. Dreneringsplaten på tilbygget mangler topplist. Dette vil medføre fukt bak platen.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre del har grunnmur i støpt betong. Tilbygg har grunnmur av leca-blokker.

Lecamuren er utvendig slammet.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Grunnmur har gitt etter for marktrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales yttligere undersøkelser av grunnmur.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Tomten er opparbeidet slik at deler er tilnærmet flatt. Skrånende i bakkant mot naboeiendom.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall inn mot grunnmur under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig påkobling av VA. Bunnledninger og utvendige VA-ledninger er av ukjent type og alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår

1981

Kommentar

Ihht tegninger

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Beskrivelse

Dobbel garasje i uisolert reisverk av tre og lekablokker. Tak tekket med betongtakstein. Grovstøpt gulv og to vippeporter i treverk. Tredør inn på siden.

Det er store råteskader og skjevheter. Skjevheter kan skyldes jordtrykk mot bakvegg.

Det er sprekker og skjevheter på gulv.

Hull og sprekker i takrenner. Manglende beslag.

Råte i dør og porter.

Takutstikket henger delvis over nabobygg.

Garasjen anses som et rivnings objekt, det har så store skjevheter at det anses at det ikke er mulig og rette opp dette.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/210 m²

Enebolig: Kjellerstue, 2 Gang, 2 Bad, Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 350 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 1 650 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 650 000

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Boligen må beregnes total renoveret og ligger dermed i nedre sjiktet med tanke på markedsverdi.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granveien 4 ,1792 TISTEDAL 110 m² 1925 2 sov			22-08-2024	2 750 000	2 750 000		2 750 000	25 000
2	Granveien 23 ,1792 TISTEDAL 158 m² 1935 3 sov			07-03-2023	2 850 000	3 300 000		3 300 000	20 886
3	Granveien 12 ,1792 TISTEDAL 165 m² 1935 3 sov			27-06-2023	3 650 000	3 400 000		3 400 000	20 606
4	Elveveien 6 ,1792 TISTEDAL 154 m² 1912 2 sov			17-02-2025	3 150 000	3 050 000		3 050 000	19 805
5	Granveien 24 ,1792 TISTEDAL 176 m² 1922 3 sov				2 780 000	2 550 000		2 550 000	14 489
6	Slyngveien 15 ,1792 TISTEDAL 230 m² 1965 5 sov			21-02-2023	2 900 000	3 200 000		3 200 000	13 913
7	Skolegata 23 ,1792 TISTEDAL 202 m² 1974 2 sov			04-09-2024	2 650 000	2 550 000		2 550 000	12 624
8	Kinoveien 6 ,1792 TISTEDAL 174 m² 1930 3 sov			07-11-2024	2 190 000	2 145 000		2 145 000	12 328

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (2024)	Kr.	28 925
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	850 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	72			72			72
1. Etasje	75			75	53		75
2. Etasje	63			63		14	77
Loft							
SUM	210				53	14	224
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Bad, Boder		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

I kjelleren er det takhøyder fra 2,05-2,15.
Første etasje har takhøyde fra 2,39-2,46.
Andre etasje har takhøyde fra 2,47 og med skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke komplette tegninger av hele boligen. Kun noen fasader fra 1992 da det ble søkt om en terrasse med takoverbygg. Dette er ikke bygget eller er fjernet.
Det er også noen tegninger av fasade og planløsning fra 1981. Disse viser kun tilbygget med vindfang, entre og vaskerom i første etasje. Soverom og trapperom i andre etasje og hobbyrom i kjeller.
Terrassen ved inngangspartiet fremkommer ikke på noen tegninger.
I tilbygget i andre etasje er ikke inndelingen mellom gang og soverom bygget som på tegninger.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er generelt for lite dagslys i boligen. Krav til rømning og dagslysflate er ikke ivaretatt i kjeller og i andre etasje, pga for smale åpninger i vinduer. Lysgraver på kjellervinduer er for smale.
Det anbefales montering av rømningsstige fra soverom i andre etasje.
Bad i andre etasje har takhøyder under 2 meter.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble søkt om en carport som et tilbygg på garasjen i 1997. Denne er ikke bygget.

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	140	72
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig

Kjelleren er lagt inn som s-rom pga lav standard.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	147	32		0	1315.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredriksfrydveien 4

Hjemmelshaver

Karlsen Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tistedal sentrum. Det er gangavstand til barnehage, skole og butikker.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplan G-310 Søndre Tistedal, regulert til bolig. 14 m2 er regulert til industri (et hjørne mot naboeiendommen).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gruset gårdsplass og enkel beplantning. Noe naturtomt med synlig fjell.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
2 300 000

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	20.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT3065>

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

Helen Karlsen
Fredriksfrydveien 4
1792 TISTEDAL

Saksnummer	5032737
Pinkode	6823
Dokumentdato	24.08.2018
Kontrolldato	12.06.2018
Målnummer	7019643
Inspektør	Sven Arne Gulliksen
Nettkunde	Helen Karlsen

Vedtak

Vedtak med pålegg om å utbedre avvik

Det vises til kontroll av det elektriske anlegget den 12.06.2018 i Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL. Vi har ikke mottatt melding fra en godkjent elektrovirksomhet om at påvist avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Med hjemmel i lov om el-tilsyn § 6, treffer Det lokale eltilsyn (DLE) vedtak med pålegg om å utbedre avvik som fremgår av vedlagt tilsynsrapport innen **23.09.2018**.

Involver eier av det elektriske anlegget

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

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

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

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

Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik

Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.

DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Spørsmål kan rettes til Hafslund Nett ved DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@hafslund.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5032737.

Med vennlig hilsen
Hafslund Nett AS - DLE

Morten Rikard Nordengen
Senioringeniør

Hjemmelsgrunnlag:

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

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

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

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

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

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

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

For å lese om Hafslund Nett sin behandling av personopplysninger se:
hafslundnett.no/personvern

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

Registrerte avvik:

Generelle funn

1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder isolasjons resistansen som ble målt til 0,02 M ohm på hele anlegget.

Stue

2. Stikkkontakten manglet strømstyrt jordfeilvern med utløsestrøm høyst 30 mA. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder tilkopling av varmepumpe i stua. manglet jordfeilbryter i sikringsskapet.

Kjøkken

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

Kommentar:

Gjelder stikkontakt ved gulvlist. montert tett stikkontakt uten jording.

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

Kommentar:

Gjelder tilførsel til benkarmaturen. brukt lampettledning.

5. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder enkel stikkontakt ved taklist. Mangler og jording da det er montert enkel stikkontakt uten jording.

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

Kommentar:

Gjelder stikkontakten i benkarmaturen. brukt lampettledning og ingen jording i denne kabelen.

Bad, 2 etg

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

Kommentar:

Gjelder tilførsel til baderomsarmatur. brukt bevegelig ledninger opp til armaturene.

Bad, Kjeller

8. Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. fel § 19.

Kommentar:

Gjelder jordledningen. Var ført en gul/grønn PN kabel ned til vasken og surret rundt vannrøret .

Kjeller

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

Kommentar:

Gjelder PR kabel fra kjeller tak var ikke avsluttet på rett måte.

Ute

10. Uarmert kabel var ikke forskriftsmessig beskyttet over terrenget. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder PFSP kabelen manglet halvrør som beskyttelse der den kommer opp på murveggen.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Hafslund Nett AS sin rettemeldingsportal, www.rettemelding.no

Nabolagsprofil

Fredriksfrydveien 4 - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kringla øbergveien Linje 33, 306, 631	4 min 0.3 km
Halden stasjon Linje RE20	7 min 4.2 km

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 312 elever, 15 klasser	23 min 1.5 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	6 min 3.2 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	6 min 4.3 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	5 min 2.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 3.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

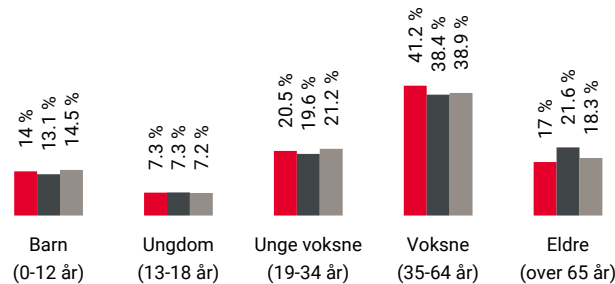
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	21 min 1.6 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	25 min 1.8 km
Halden Montessori barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal	7 min
Kiwi Risum	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Tistedalen stadion 23 min 🚶
Fotball 1.5 km

⚽ Tistedal stadion 23 min 🚶
Ballspill, fotball 1.5 km

🚴 SKY Fitness Halden 7 min 🚗

🚴 Spenst Halden avd. Høvleriet 6 min 🚗

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 6% blokk
■ 27% annet

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

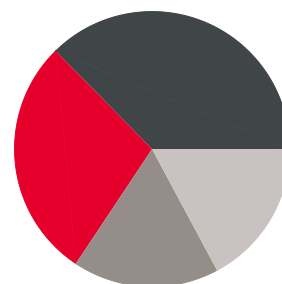
6 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



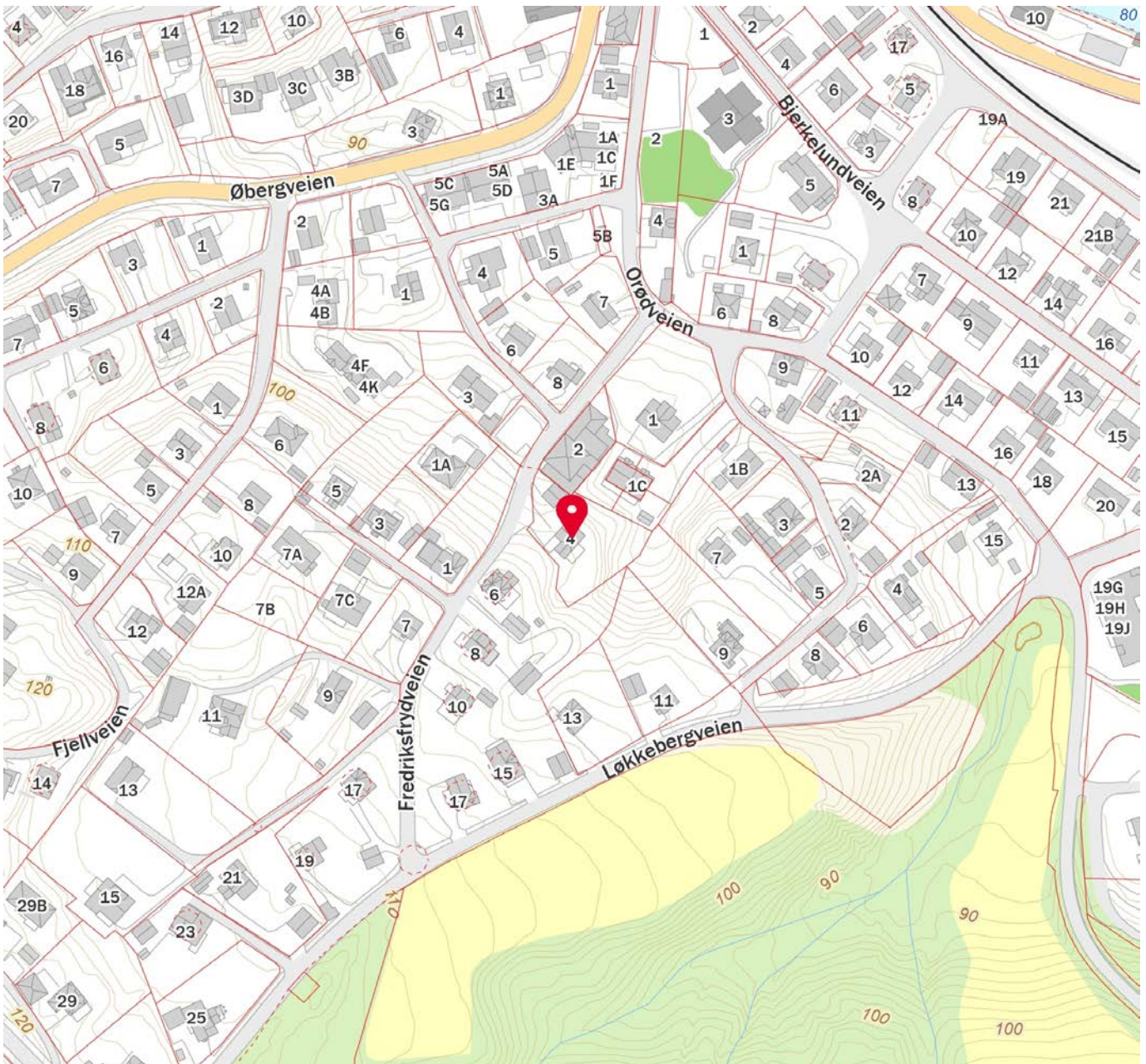
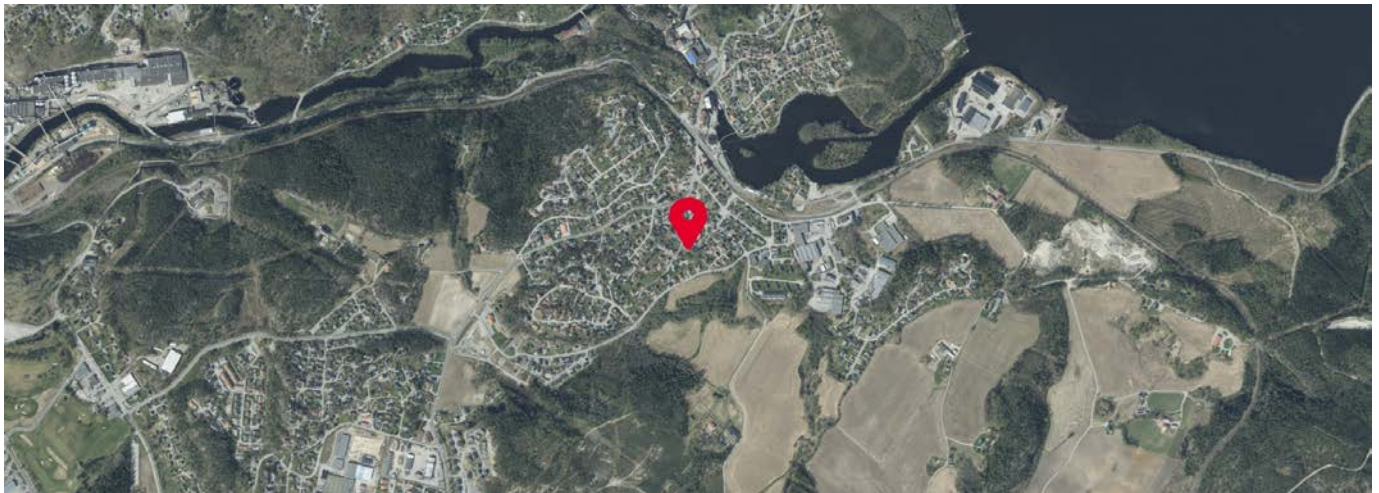
0%

45%

■ Tangen/Orød
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Halden kommune

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

Utskriftsdato:
19.05.2025

Informasjon om brukstillatelse / ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL								

Informasjon om brukstillettelse og ferdigattest:

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

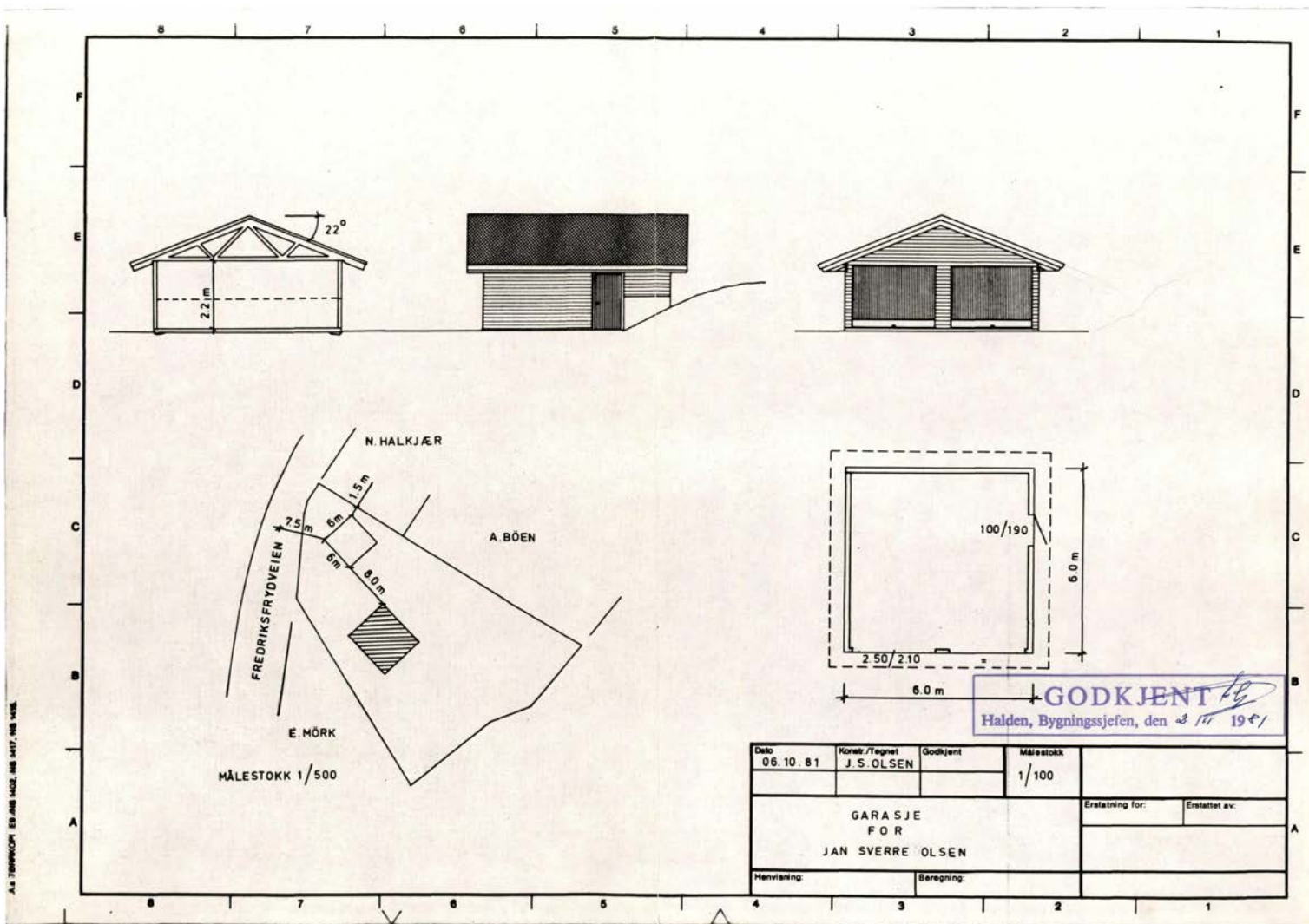


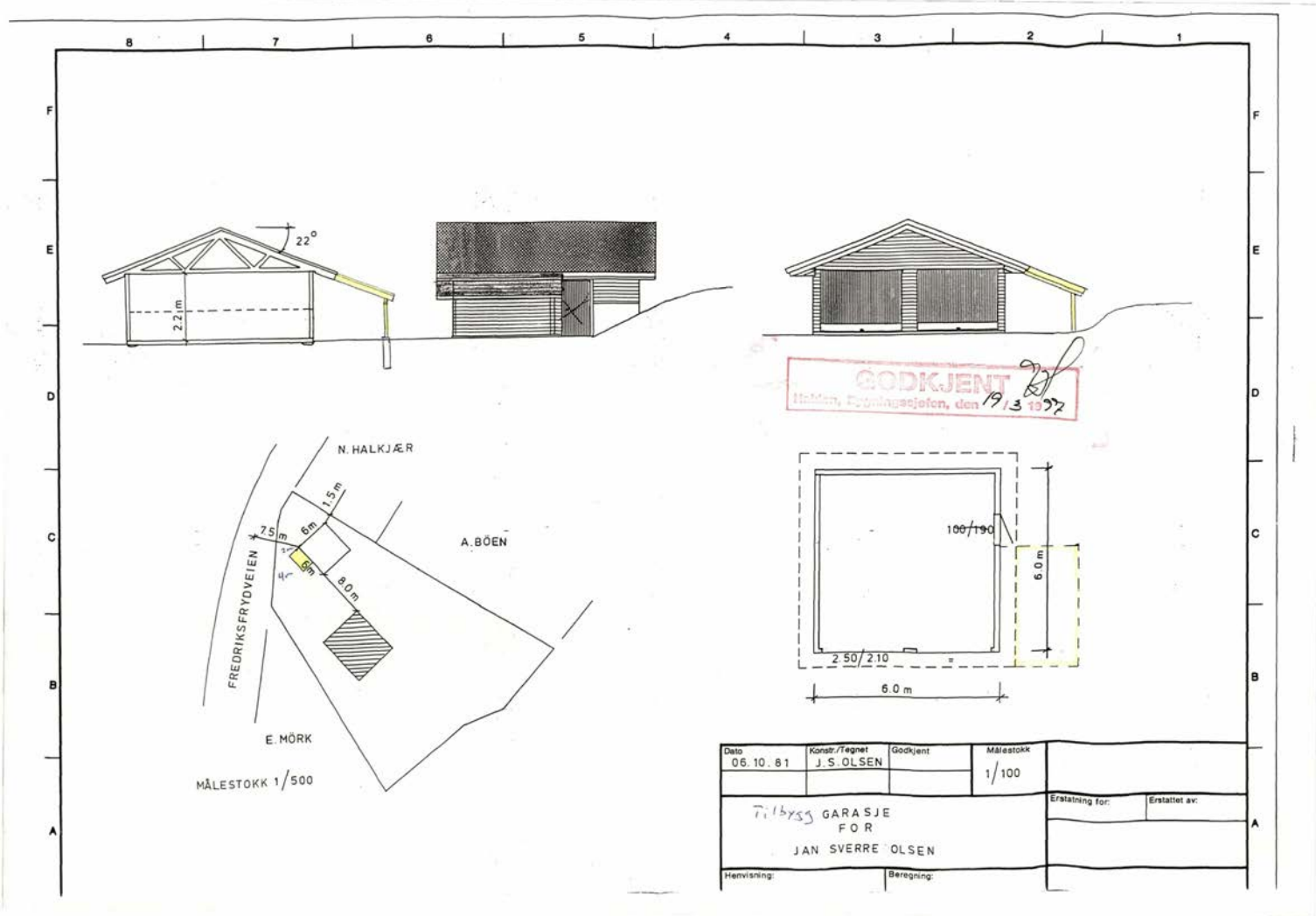
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

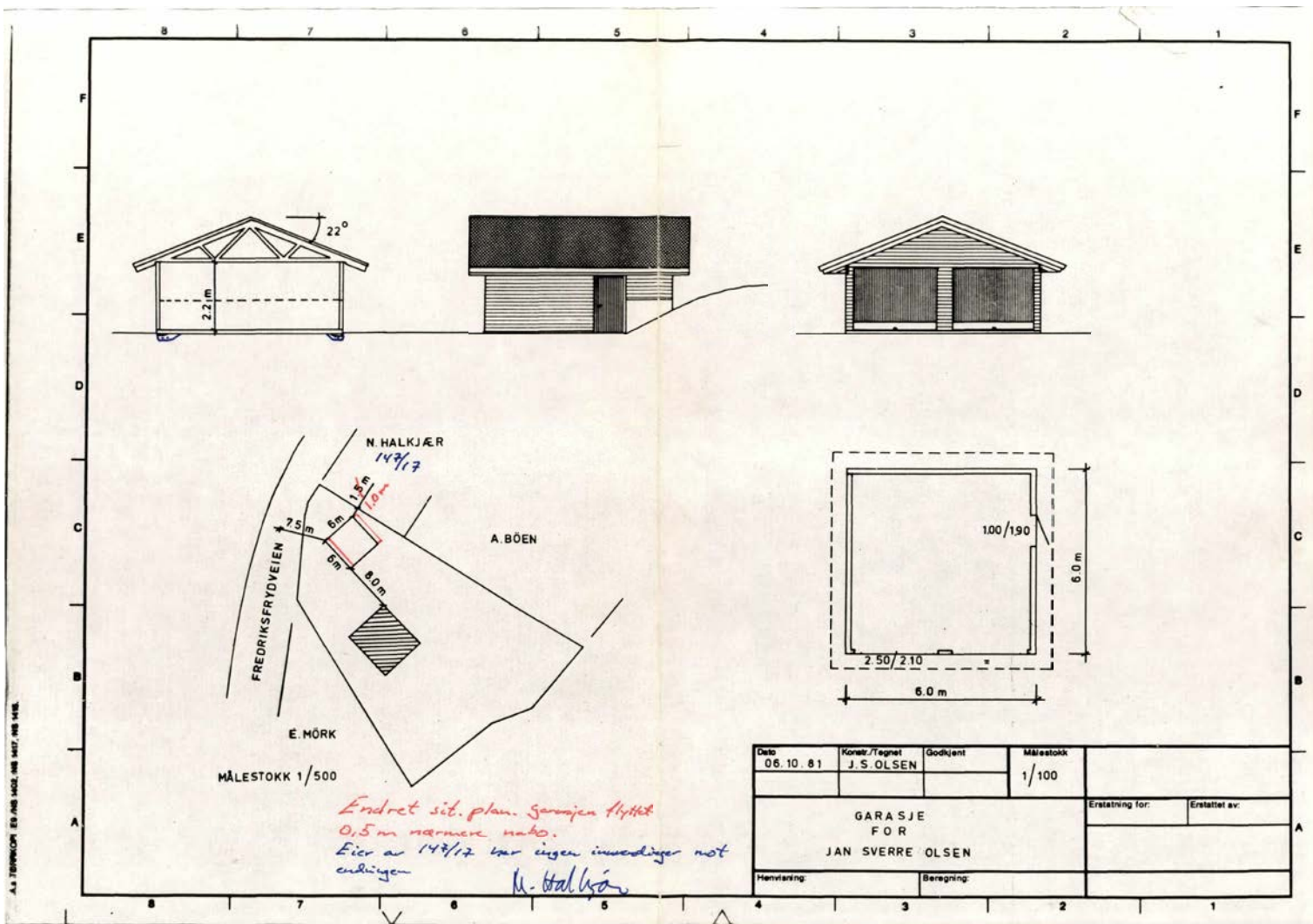
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

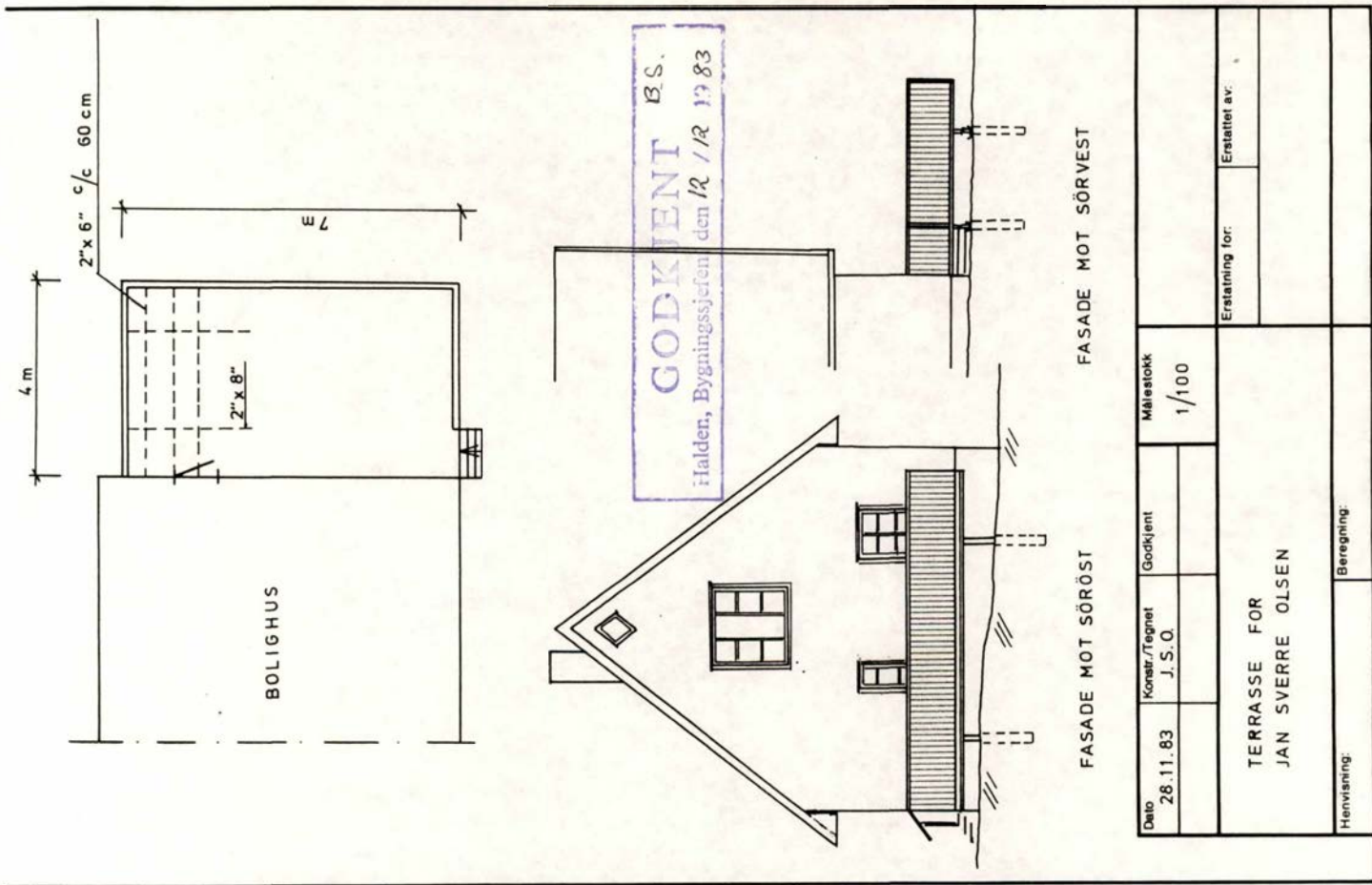


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
05.10.92			1:75	Ersattning for:	Ersattlet av:
Terrasse med takoverbygg					
Jan Svein Olsen				147 / 32	snr. bnr.
Henvisning:		Beregning:			











DAGBOKFØRT

89
17.03.89 01492SØRENKRIVEREN I
HALDEN

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av eiendommen

.....Adelsborg.....gnr/bnr. 147/20 tomt nr.....

navn gate nr Fredriksfrydv.6 matr.nr.

i Halden kommune

samtykker til at herr.....Jan Sverre Olsen.....-

navn 21 12 55 [redacted]
(personnr)

eier av eiendommen

..Fredriksfrydveien 4.....gnr/bnr. 147/³²/tomtnr.....

matr.nr.

gis rett til å føre opp bygg/tilbygg i en avstand av 0,5
meter fra vår felles tomtegrense i henhold til bygge-
melding datert og godkjent av bygningsmyndigheten i
Halden.

Undertegnede er inneforstått med at samtykke kan få
konsekvenser for fremtidig bebyggelse på min eiendom,
f.eks for bygningens plassering eller ved at det settes
branntekniske vilkår dersom avstanden mellom bygninger på
begge sider av grensen blir mindre enn halvparten av
summen av begge bygningers høyde eller under 8 m.

Jeg samtykker til at denne erklæring tinglyses på min
eiendom.

Halden den

07 03 53 [redacted]

underskrift.

personnr.

[signature]



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 315 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA44	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-310
Navn	Søndre Tistedal

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	18.02.1988		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/93/G-310.pdf		
Delarealer	Delareal	14 m ²	
	Formål	Industri	
	Delareal	1 301 m ²	
	Formål	Boliger	



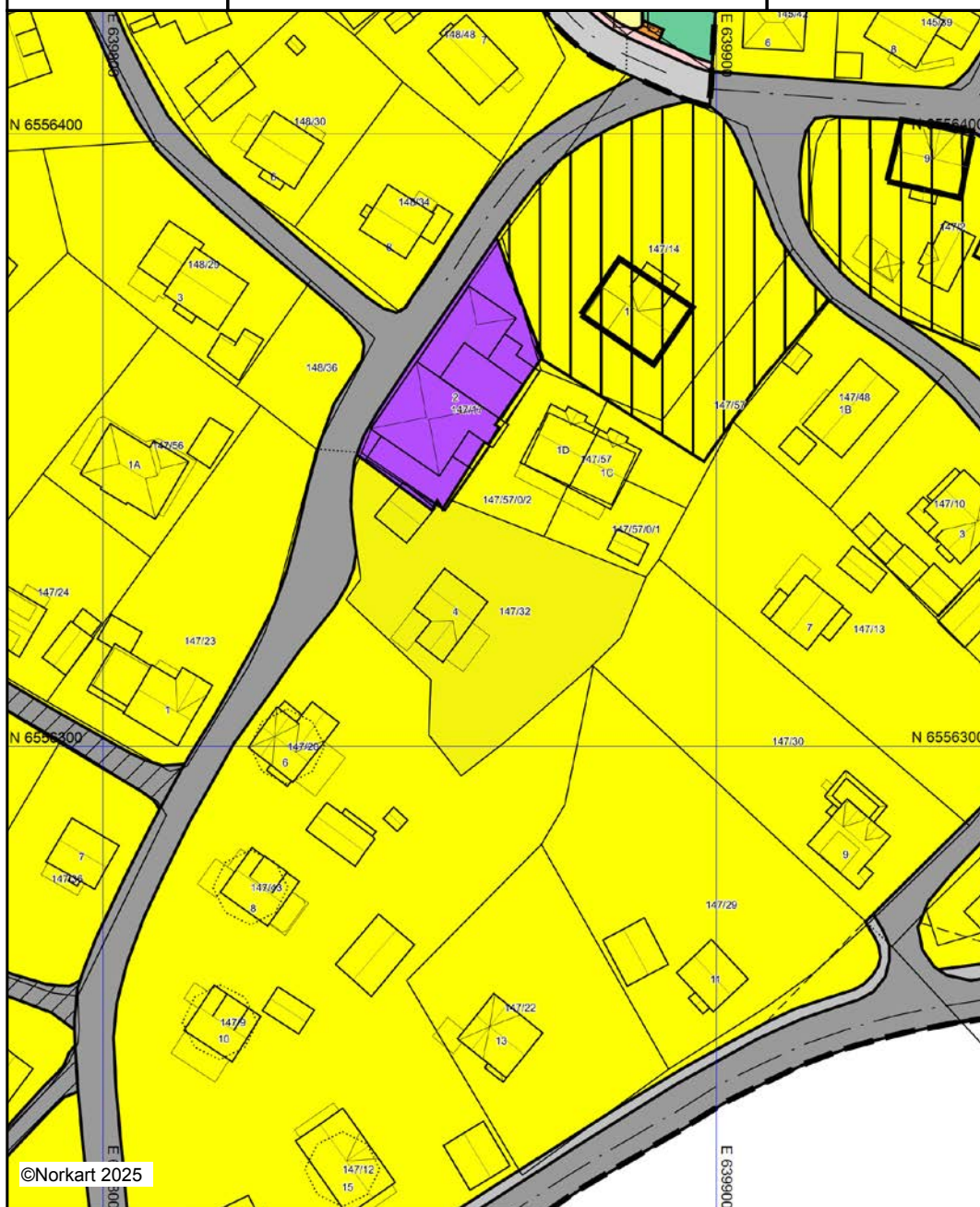
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/32
Adresse: Fredriksfrydveien 4
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Parsellhage
-  Kjøreveg
-  Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Abo Påskrift bredde

Bygninger

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

*Planavdelingen**Svenskegt. 5 1750 Halden*

Telefon: Sentralbord 84111

EK/RL

Halden, 15/10 ,1987

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

Søndre

Tistedal

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

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

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

Dessuten er det markert bevaringsverdige bygninger med raster.

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

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET.

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

BYGGEOMRÅDER.

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

OFFENTLIGE TRAFIKKAREALER

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

SPESIALOMRÅDER

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-147/32, Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.73 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.72 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.86 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.13 km
Forurensset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	134.1 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	2.4 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.1 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.04.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/147/32/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

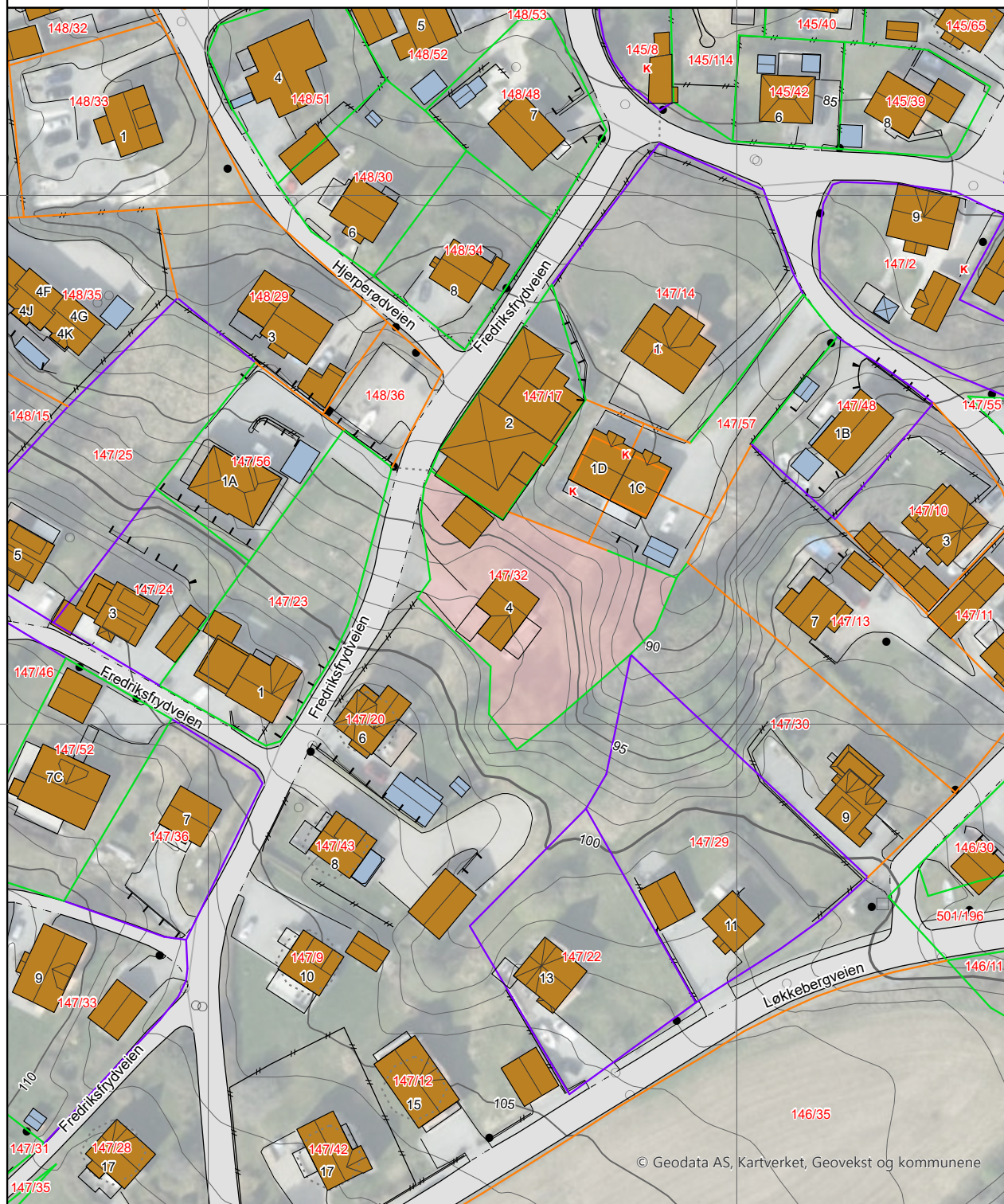
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 9.5.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/147/32/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 9.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 147, Bruksnr 32	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	405 Tangen - Orød
Veiadresse:	Fredriksfrydveien 4, gatenr 2420	Valgkrets:	5 Tistedal
	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Stensrud	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.09.1923	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 315,4 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/147/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/147/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Seksjonering	Forretning:	23.09.2010	Avgiver	3101/147/57	-494,6
	Matrikkelført:	23.09.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3001/147/34	0,0
			Berørt	3101/147/14	0,0
			Berørt	3101/147/17	0,0
			Berørt	3101/147/32	0,0
			Mottaker	3101/147/57/0/1	214,5
			Mottaker	3101/147/57/0/2	280,1
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	28.08.2009	Avgiver	3101/147/20	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2009	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3101/147/32	44,4
Grensejustering	Forretning:	05.08.1999	Avgiver	3101/147/20	-133,7
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/147/32	133,7
Skylddeling	Forretning:	05.09.1923	Avgiver	3101/147/8	-1 137,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/147/32	1 137,8

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fredriksfrydveien 4	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Bygningsnr:	6198384			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			
Bygningsnr:	145085659			Antall etasjer:			

Etasjeopplysninger:

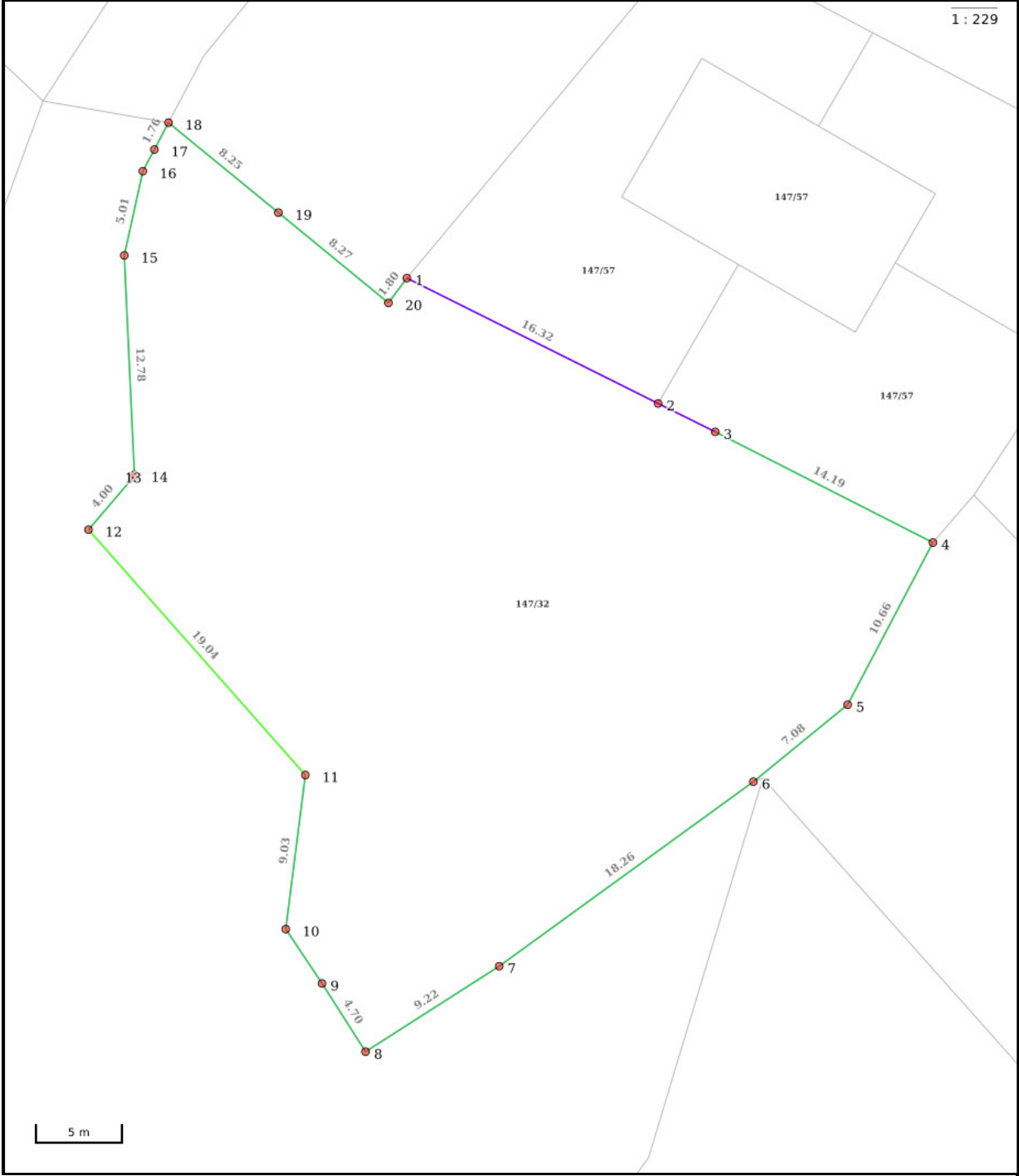
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 315,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 340,20	639 856,73	16,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 334,25	639 871,93	3,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 332,90	639 875,39	14,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 327,63	639 888,57	10,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 317,79	639 884,48	7,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 312,84	639 879,42	18,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 300,83	639 865,67	9,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 556 295,19	639 858,38	4,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 556 298,91	639 855,50	3,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 556 301,87	639 853,12	9,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 556 310,89	639 853,45	19,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 556 323,97	639 839,61	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 556 327,23	639 841,93	0,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 556 327,38	639 841,99	12,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 556 340,04	639 840,25	5,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 556 345,01	639 840,89	1,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 556 346,33	639 841,44	1,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 556 347,95	639 842,12	8,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 556 343,32	639 848,95	8,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 556 338,67	639 855,79	1,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	6 179,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	28 924,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2009500 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 029,00 kr	3 014,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	2 334,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,53 kr	1/1	0 %	7 604,00 kr	3 802,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	28 856,22 kr	14 427,60 kr

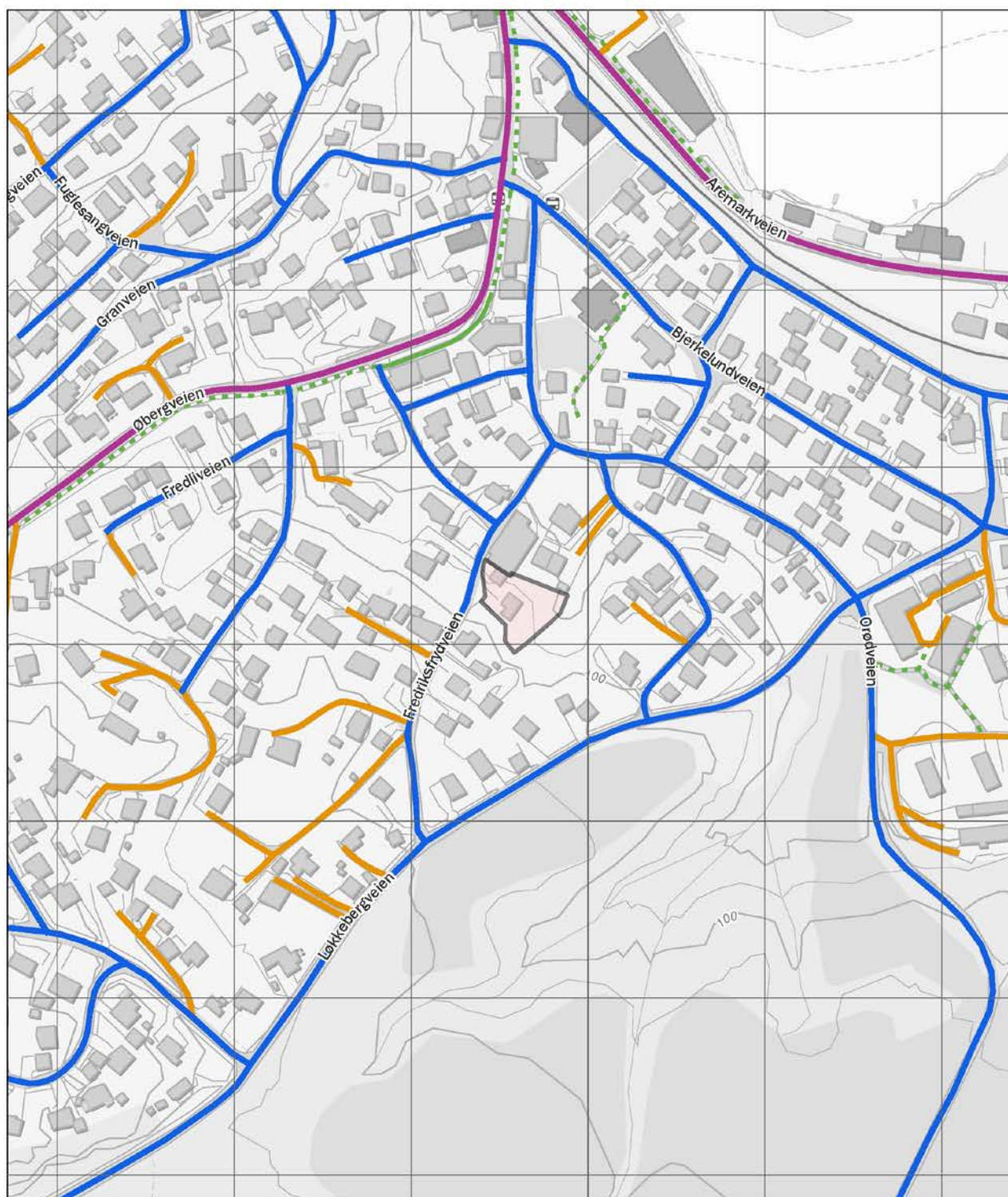
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	32	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	237766600	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6198384	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul Peisinnsats
Kjeller	Koksovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.10.2023	Tilsyn	13.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Kjeller+1+2+loft. Type: Tegl 1/2 stein. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Brenning av søppel og annet brensel foruten ved, må ikke forekomme i ildsted.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Kjeller+1+2+loft. Type: Tegl 1/2 stein. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Det må ryddes rundt skorstein 2. etg for å hindre varmegang.

Informasjon for bruksenhetId 237766600

BruksenhetId	237887780	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145085659	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237887780.

BruksenhetId	237766658	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6198384	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fredriksfrydveien 4, 1792 TISTEDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237766658.

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Fredriksfrydveien 4, 1792 Tistedal
gnr. 147, bnr. 32 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240143

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Rita Eng Furuseth

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

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

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

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

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

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

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

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

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

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

MANGLER

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

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

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

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

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

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

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

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

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

SKJØTE

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

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

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

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre