



aktiv.

Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL

**Frittliggende enebolig med garasje
i sokkeletasjen. Solrikt beliggende
med flott utsikt.**



Eiendomsmegler MNEF

Vera Gummesen

Mobil 997 95 559

E-post vera.gummesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Kari Ottestad
Aud Irene Ottestad
Erik Martinius Ottestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 203/229 kvm
Tomtstr.: 778.3 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 47
Oppdragsnr.: 1101250045

Frittliggende enebolig med garasje i sokkeletasjen. Solrikt beliggende med flott

Innholdsrik enebolig over 2 plan + sokkeletasje.

Inneholder: Sokkeletasje: Bod, kjeller og garasje. 1. etg.: Vindfang, gang, vaskerom, kjøkken med spiseplass, stue/spisestue og vinterhage. 2. etg.: Gang, bad/wc og 2 soverom.

Høyt beliggende med fint utsyn. Opparbeidet tomt med plen og beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	110
Andre vedlegg	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 203 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 229 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Bod, Lager

1. etasje

BRA-i: 100 m² Vindfang, Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, Vinterhage

2. etasje

BRA-i: 46 m² Soverom, Soverom 2, Gang, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

2. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 26 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

778.3 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt, opparbeidet med plen og beplantning. Belegningstein i gårdsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger høyt i terrenget mellom Veden og Nybo. Eiendommen grenser til Berg Bygdetun. Gangavstand til Tistedalen skole, Vadet - med fine badeplasser, Tistedal sentrum med bakeriutsalg og dagligvareforretning. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Fra Tistedal, ta inn Georg Feydtsgate, retning Kokkehaugen, ta venstre inn Kirkeveien forbi Tistedal Kirke, fortsett så på Torpedalsveien til Vedenveien. Eiendommen ligger da på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt eneboligbebyggelse i villastrøk.

Skolekrets

Tistedal skole / Kongeveien.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende er hentet fra takstmanns tilstandsrapport:

Bygningen har betonggrunnmur. Støttemurer av antatt betong kledd med skiferfliser.

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Stålplater på påbygget fra 2014. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Bindingsverk på tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i påbygget er fra 2014, øvrige vinduer i boligen er trolig fra 90-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass. Taktterrasse i 2.etg. Mark terrasse på østsiden av boligen. Taktterrasse/balkong mot sør i 2.etg. Det er betongtrapp mot vest opp fra gårdsplassen. Inngangsparti betong med skifer mot nord. Utført overbygg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon:

- Den siste registrert kontroll ble gjennomført 06. februar 2018.
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedring av el-anlegget.

Byggemåte og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Se vedlagte eierskifterapport datert 16.04.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers fullmektig har fylt ut egenerklæringsskjema for boligselgerforsikkring etter beste evne. Anmoder interessenter til å lese igjennom denne.

Innhold

Sokkeletasje: Bod, kjeller og garasje. 1. etg.: Vindfang, gang, vaskerom, kjøkken med spiseplass, stue/spisestue og vinterhage. 2. etg.: Gang, bad/wc og 2 soverom.

Standard

Frittliggende enebolig fra 1952. Kjøkken har innredning med profilerte eike fronter. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Baderom er utført med fliser på gulv og vegger. Taket har panel. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Trivelig vinterhage i forkant av boligen. 2 varmepumper (en fra 2014 og en fra 2021).

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 TG 2:

Enebolig
Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra taket på påbygget. Stålblader på tilbygget fra 2014.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen umiddelbart behov for tiltak men undertak bør holdes under oppsikt.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Bindingsverk på tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen er malt i senere tid.

Vurdering av avvik: Behov for vedlikehold av trepillar på påbygget mot sør. Tiltak: Utføre vedlikehold for å bevare levetiden til trepillarene.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak. Loftet er besiktet fra luke, siden hele loftet er isolert og det ikke er utført gulv.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Det er på kneloft registrert at det har vært lekkasje, ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på befaringsdagen. Det er områder med fuktskjolder/svertesopp på bordtak oppstår trolig oga ikke tilstrekkelig utlufting. Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Tiltak: Det må utføres utvendig tiltak ved amper på balkong i forhold til tetting. På loftet er det ingen umiddelbart behov for tiltak men konstruksjonen må holdes under oppsikt. Spesielt gjelder dette på vinterstid når det er kraftig kulde.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i påbygget er fra 2014, øvrige vinduer i boligen er trolig fra 90-tallet.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er avvik: Vinduet i trappegang i 2.etger vanskelig å åpne/lukke. Terrenget er for høyt utvendig på kjeller vindu mot vest. Medfører derfor til stor fuktbelastning på vinduet utvendig. Tiltak: Senke terrenget som er høyt inn mot kjellervinduet.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Fliser og parkett. VEGG: Trepanel, fliser, tapet og glassfiberstrie. TAK: Trepanel og himlingsplater. Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid. Vurdering av avvik: Det er avvik: Områder med bom på gulvfliser på flere områder i vinterhage. Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Stedvis noe bruksslitasje på parkettgulv. Tiltak: Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer under oppussingen.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mellom spisestue og garasje. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 25mm retningsavvik i spisestue og 15mm i stuen i 1.etg. Både i kjeller og 2.etg er det målt ca +/- 10mm retningsavvik. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbart behov for tiltak, men slik retningsavvik kan medføre til områder med knirk/svikt i gulvkonstruksjonen.

Innvendige trapper, TG2

Malt tretrapp fra byggeåret ned til kjeller. Furutrapp opp til 2.etg med rekkverk på en siden og håndløper mot vegg.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. På trappen til kjeller mangler det rekkverk og håndløper. Samt at det er lysåpninger over 10cm mellom opptrinn. Trapp til 2.etg har rekkverk under 90cm og lysåpninger over 10cm.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det anbefales å montere håndløper og rekkverk på trapp til kjeller pga sikkerhet.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til det store soverommet i 2.etg går i anslaget ved funksjonsprøving.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Det er behov for å justere døren som går i anslaget.

1.etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat.

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning. Tiltak: Det bør påregnes å skifte kjøkkeninnredning i boligen.

1.etasje - Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilator har en eldre standard og har derfor behov for å skiftes ut. Tiltak: Skifte ut ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Det finnes ikke noe dokumentasjon på utførelsen.

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

Det anbefales å skifte røropplegget samtidig med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er avvik: Det finnes ikke noe dokumentasjon på utførelsen. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak: Det anbefales å skifte røropplegget samtidig med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Andre installasjoner, TG2

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2014 og gang fra 2021.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke utført service på varmepumpene de siste to årene. Tiltak: Utføre service på varmepumpene.

Elektrisk anlegg, TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i gang i 2.etg. 60A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/9*16A med automatsikringer.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Ukjent

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Kommentar: Det er ukjent hva som er utført før eier overtok boligen i 2011.

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

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

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

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

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

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

Kommentar: Det anbefales å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere arbeider.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Ukjent alder på dreneringen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke gitt noe opplysninger om drenering, så det antas at denne er av eldre dato. Noe tegn til tidligere fuktinnsig i garasje. Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående drenering.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur. Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe riss i puss på garasjen. Det er forblendet med skifer mot sør på garasjen. Sprukket /bom på skifer ved etasjeskille. Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer av riss. Utbedre sprekk ved lokale utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Sal nøyaktig tilstand og alder avdekkes må det utføres kamerainspeksjon av rørene.

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag, TG3

Takrenner, nedløp og beslag av stål. Det er montert stigetrinn opp til pipe. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det er manglende snøfangere på taket, det var krav om dette der hvor folk ferdes da taktekket/påbygg ble utført. Det er utettheter i beslagsløsning på amper på balkong mot sør. Har medført til fuktinnsig på kneloft. Tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Tiltak: Montere snøfangere der hvor folk ferdes slik at det ikke er fare for nedfall av is/snø på vinterstid. Utføre tiltak ved beslagsløsninger slik at videre fuktinnsig blir unngått. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører, TG3

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass. Leddport med portåpner. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdører i 2.etg har utvendig fuktskader og ødelagt brystning. Manglende beslagsløsning under disse to dørene. Det er registrert råteskader på utgangsdør i kjeller. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Andre tiltak: Utgangsdør i kjeller har behov for å skiftes pga råteskader. Balkongdører i 2.etg er moden for å skiftes. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Takterrasse i 2.etg. Mark terrasse på østsiden av boligen. Takterrasse/balkong mot sør i 2.etg. Kompositt terrassebord utført som tilfarergulv ovenpå takpapp og rekkverk av treverk/stål/glass.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik: Det er behov for vedlikehold av treverk på balkong/takterrasse mot sør. Det er krav til rekkverk på mark terrasse der hvor høydeforskjellen er over 50cm.

Tiltak: Utføre vedlikehold for å bevare levetiden. Montere rekkverk der hvor høyde forskjellen er over 50cm pga sikkerhet. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG3

Det er betongtrapp mot vest opp fra gårdsplassen. Inngangsparti betong med skifer mot nord. Utført overbygg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er krav til rekkverk i trapper. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Montere rekkverk på åpen siden i trapp ved inngangsparti. Rekkverk og håndløper på trappen fra gårdsplassen. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted, TG3

Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert i kjeller. Peis plassert i stue. Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er avvik: Sotluken er plassert nærmere trekonstruksjon enn 30cm. Sotluken har

behov for å tømmes. Pga alderen til pipen må det med tiden forventes rehabilitering av pipen. Det anbefales da å montere stålrør i pipen. Tiltak: Sotluken i kjeller må tømmes. Utføre tiltak ved å fjerne trekonstruksjon som er nærmere sotluke enn 30cm.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

2.etasje - Bad

Generell, TG3

Baderom utført med fliser på gulv og vegger. Taket har panel. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant ,toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørblad. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen synlig membranmansjett/banemembran i sluket. Fall mot sluk er målt til 8 mm på det minste 80cm fra sluk, dvs lokalt fall på 1:100. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Stedvis noen skader/merker på gulvfliser. Registrert krakkelering på porselenet til servantinnredningen. Lokalt fallforhold til sluk må utføres ihht forskriftene ved rehabilitering. Kostnadsestimat : Over 300 000

1.etasje - Vaskerom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og tapet. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vaskerommet er innredet med utslagskum, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu. Tilluft via luftespalte under dørblad. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er målt områder med flatt gulv rundt sluket. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing med nytt tettesjikt. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer, TG3

Støttemurer av antatt betong kledd med skiferfliser. Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er avvik: Det mangler rekkverk der hvor det er høyde forskjeller over 50cm. Stedvis områder med bom og løsnet skifer på støttemurene. Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Tiltak: Montere rekkverk der hvor det er behov. Samt at det må utføres lokale utbedringer der hvor fliser har løsnet. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og i egen gårdsplass.

Solforhold

Gode solforhold, da eiendommen ligger høyt i terrenget.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

4679282

Radonmåling

Det er foretatt Radonmåling, datert 28/12-2015. Resultatrapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, vedfyring og 2 varmepumper.

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 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 31 216

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 812 163

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 248 651

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 74, bruksnummer 47 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/74/47:

11.04.1939 - Dokumentnr: 451 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:74 Bnr:47

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om grustak

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1975 - Dokumentnr: 1001 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:74 Bnr:173

29.10.1996 - Dokumentnr: 4573 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

26.11.1938 - Dokumentnr: 1449 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3101 Gnr:74 Bnr:3

24.12.1951 - Dokumentnr: 2563 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3101 Gnr:74 Bnr:75

09.10.2006 - Dokumentnr: 480508 - Grensejustering
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

11.04.1939 - Dokumentnr: 451 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:74 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:74 Bnr:47
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om grustak
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Lovlighetsmangler: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Det er kun byggemeldt overbygd tak på terrassen, så dagens løsning med innredet vinterhage er derfor ikke godkjent. Kommentar: Hobbyrom har ikke godkjente vinduer for lys og utsyn.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

G-014. Ikrafttredelse 20.09.1955. og Id G-369 Ikrafttredelse 14.12.2000. Formål; Boliger og Gang-/sykkelvei. Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Ikrafttredelse 16.02.2023. Delareal 2 kvm. KPHensynsonenavn H310_1. KPfare Ras- og skredfare. Delareal 778 kvm. Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende. OmrådenavnBA54 Delareal 778 kvm. KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavnH570

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.500,- oppgjørshonorar kr 5.000,-, elektronisk signering kr. kr. 1.450,-, markedspakke kr. 15.900,- og garantipremie kr. 1.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.364,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og innhenting av tgl. avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF

geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler bistår av

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

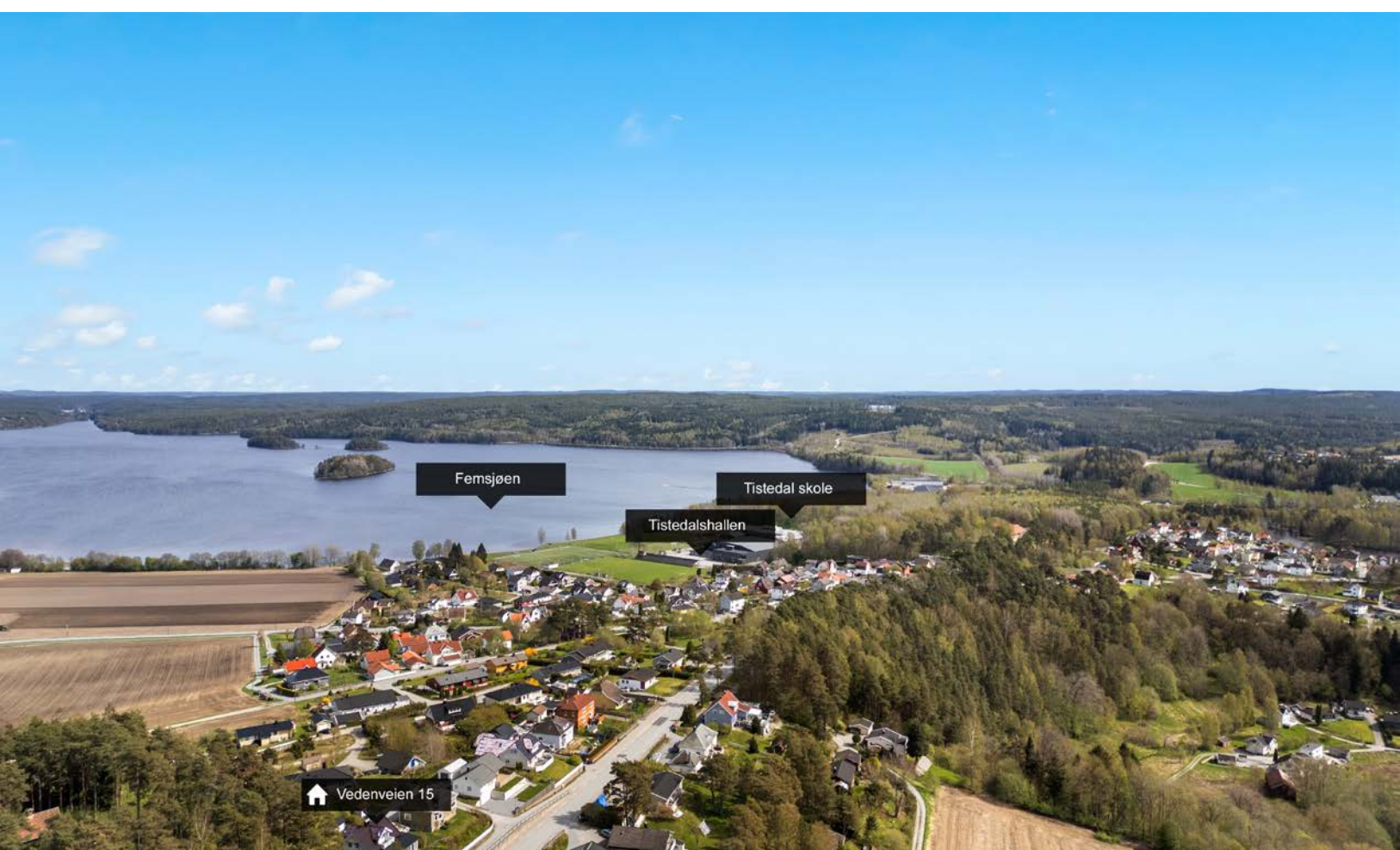
01.07.2025































Vedlegg

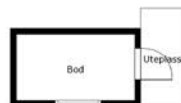
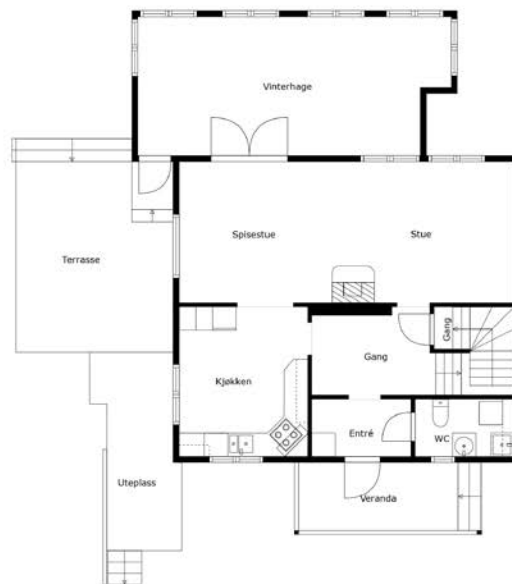


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbare Tegninger, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

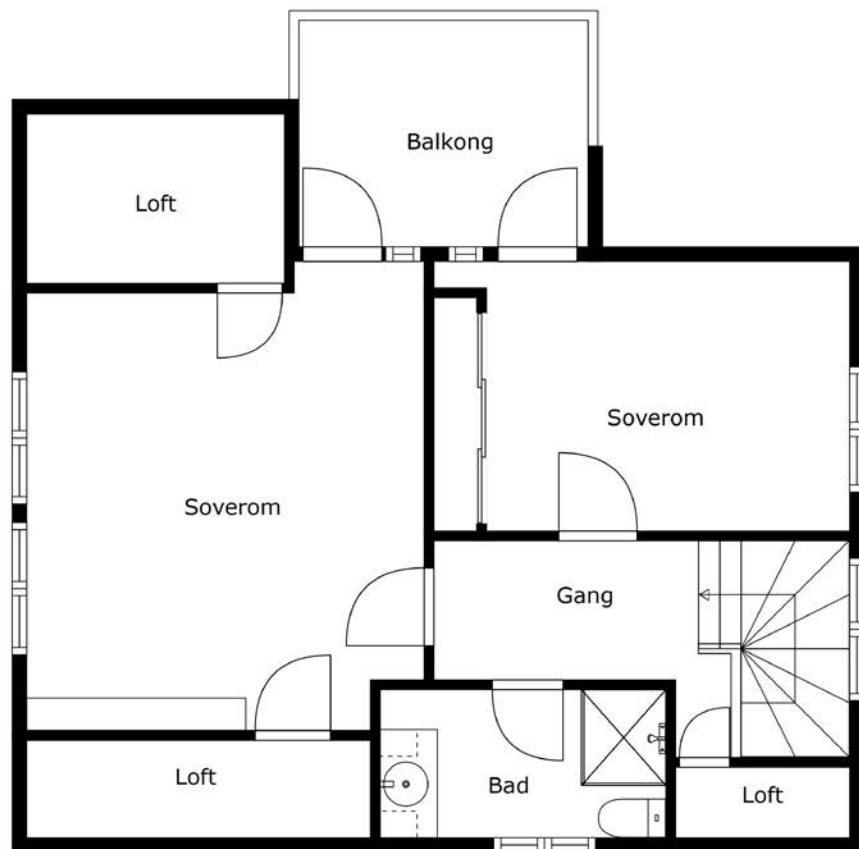
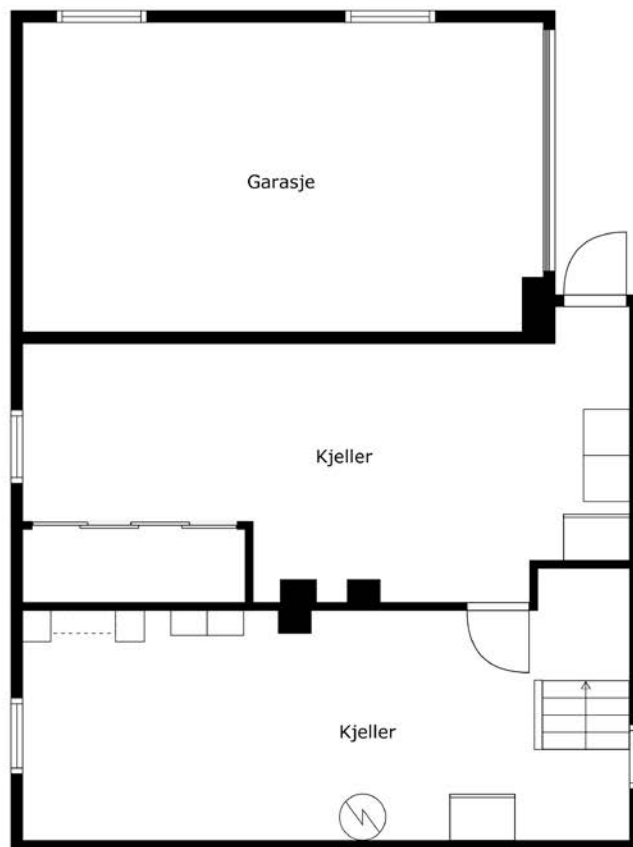


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



Enebolig



Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 74, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1766

Referansenummer: JA3721

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



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

Enebolig over tre plan beliggende på mellom Veden og Nybo i Halden kommune.

Eiet tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass, støttemur, gjerde, gressplen, terrasse og beplantning.

Innvendig innehar boligen en noe eldre standard. Bruksslitassen anses som normal med hensyn til alder. Ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid. Vaskerom og baderom er fra 1996. Påbygget har en standard fra 2014.

Utvendig fasader fremstår i generelt normal stand. Stedvis behov for vedlikehold av vinduer og terrasser. Samt behov for utskiftning av noen dører.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein. Ståplater på påbygget fra 2014. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Bindingsverk på tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i påbygget er fra 2014, øvrige vinduer i boligen er trolig fra 90-tallet. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass. Taktterrasse i 2.etg.

Mark terrasse på østsiden av boligen. Takterrasse/balkong mot sør i 2.etg. Det er betongtrapp mot vest opp fra gårdsplassen. Inngangsparti betong med skifer mot nord. Utført overbygg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongdekke mellom spisestue og garasje.

Boligen har mursteinspipe. Sotluke er plassert i kjeller. Peis plassert i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom utført med fliser på gulv og vegger. Taket har panel. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbord.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill mot baderommet ved fuktmålinger.

Vaskerom
Veggene har fliser og tapet. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vaskerommet er innredet med utslagskum, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu. Tilluft via luftespalte under dørbord.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellernedgang. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill mot vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøp-/fryseskap. Innehar en eldre standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2014 og gang fra 2021.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i gang i 2.etg.

60A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/9*16A med automatsikringer.

Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder på dreneringen. Bygningen har betonggrunnmur. Støttemurer av antatt betong kledd med skiferfliser. Tomten skråner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

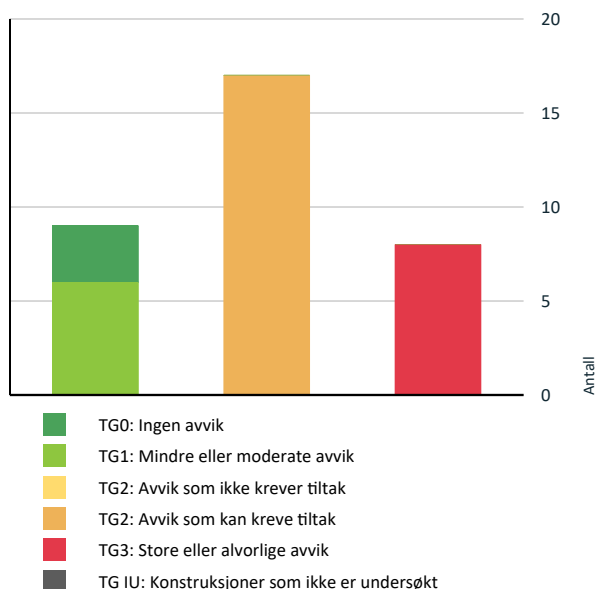
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er kun byggemeldt overbygd tak på terrassen, så dagens løsning med innredet vnerhage er derfor ikke godkjent.

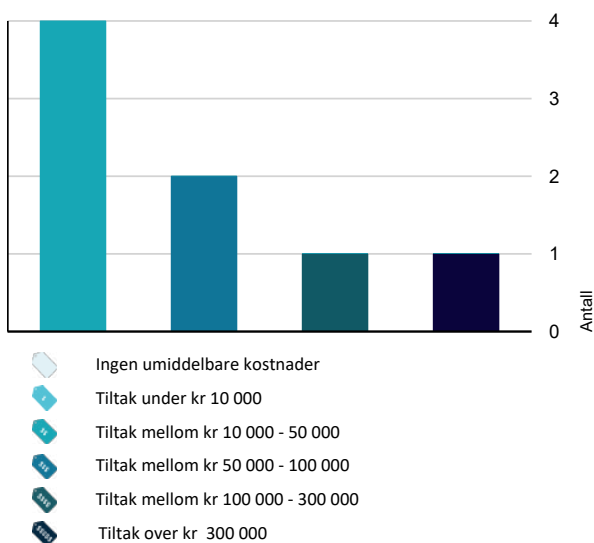
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! | Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Standard
Boligen innehar en noe eldre standard innvending

Vedlikehold
Stedvis behov for vedlikehold utvendig.
Samt at det bør påregnes oppussing innvendig.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Påbygg over garasjen.
1996	Tilbygg og påbygg	Tilbygd garasje med takterrasse, samt påbygg på begge sider i 2.etg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av glassert tegltakstein.
Taket er besiktiget fra taket på påbygget.

Stålplater på tilbygget fra 2014.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Ingen umiddelbart behov for tiltak men undertak bør holdes under oppsikt.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Det er montert stigetrinn opp til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det er manglende snøfangere på taket, det var krav om dette der hvor folk ferdes da taktekking/påbygg ble utført.

Det er utettheter i beslagsløsning på amper på balkong mot sør.
Har medført til fuktinnsig på kneloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Montere snøfangere der hvor folk ferdes slik at det ikke er fare for nedfall av is/snø på vinterstid.

Utføre tiltak ved beslagsløsninger slik at videre fuktinnsig blir unngått.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Bindingsverk på tilbygget.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Boligen er malt i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Behov for vedlikehold av trepilar på påbygget mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre vedlikehold for å bevare levetiden til trepilarene.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordtak.

Loftet er besøkt fra luke, siden hele loftet er isolert og det ikke er utført gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er på kneloft registrert at det har vært lekkasje, ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger på befaringsdagen.

Det er områder med fuktskjolder/svertesopp på bordtak oppstår trolig oga ikke tilstrekkelig utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det må utføres utvendig tiltak ved amper på balkong i forhold til tetting.

På loftet er det ingen umiddelbart behov for tiltak men konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Spesielt gjelder dette på vinterstid når det er kraftig kulde.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene i påbygget er fra 2014, øvrige vinduer i boligen er trolig fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduet i trappegang i 2.etg er vanskelig å åpne/lukke.

Terrenget er for høyt utvendig på kjeller vindu mot vest. Medfører derfor til stor fuktbelastning på vinduet utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Senke terrenget som er høyt inn mot kjellervinduet.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkongdører med brystning og 2-lags isolerglass.

Leddport med portåpner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdører i 2.etg har utvendig fuktskader og ødelagt brystning. Manglende beslagsløsning under disse to dørene.

Det er registrert råteskader på utgangsdør i kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Utgangsdør i kjeller har behov for å skiftes pga råteskader.
Balkongdører i 2.etg er moden for å skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse i 2.etg.

Mark terrasse på østsiden av boligen.

Takterrasse/balkong mot sør i 2.etg.
Kompositt terrassebord utført som tilfarergulv ovenpå takpapp og rekkverk av treverk/stål/glass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold av treverk på balkong/takterrasse mot sør.

Det er krav til rekkverk på mark terrasse der hvor høydeforskjellen er over 50cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold for å bevare levetiden.

Montere rekkverk der hvor høyde forskjellen er over 50cm pga sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Utvendige trapper

Det er betongtrapp mot vest opp fra gårdsplassen.

Inngangsparti betong med skifer mot nord.
Utført overbygg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er krav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk på åpen siden i trapp ved inngangsparti.
Rekkverk og håndløper på trappen fra gårdsplassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Fliser og parkett.

VEGG: Trepanel, fliser, tapet og glassfiberstrie.

TAK: Trepanel og himlingsplater.

Det er ikke utført noe vesentlig oppussing i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder med bom på gulvfliser på flere områder i vinterhage.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.
Stedvis noe bruksslitasje på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer under oppussingen.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongdekke mellom spisestue og garasje.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 25mm retningsavvik i spisestue og 15mm i stuen i 1.etg.
Både i kjeller og 2.etg er det målt ca +/- 10mm retningsavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbart behov for tiltak, men slik retningsavvik kan medføre til områder med knirk/svikt i gulvkonstruksjonen.

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert i kjeller.
Peis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Sotluken er plassert nærmere trekonstruksjon enn 30cm.
Sotluken har behov for å tømmes.

Pga alderen til pipen må det med tiden forventes rehabilitering av pipen.
Det anbefales da å montere stålrør i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sotluken i kjeller må tømmes.

Utføre tiltak ved å fjerne trekonstruksjon som er nærmere sotluke enn 30cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panel og det er flis på gulv. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeåret ned til kjeller.

Furutrapp opp til 2.etg med rekkverk på en siden og håndløper mot vegg.

Vurdering av avvik:

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

På trappen til kjeller mangler det rekkverk og håndløper. Samt at det er lysåpninger over 10cm mellom opptrinn.

Trapp til 2.etg har rekkverk under 90cm og lysåpninger over 10cm.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere håndløper og rekkverk på trapp til kjeller pga sikkerhet.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til det store soverommet i 2.etg går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det er behov for å justere døren som går i anslaget.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med innredning på soverom i 2.etg og på hobbyrom i kjeller.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Baderom utført med fliser på gulv og vegger. Taket har panel.

Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilluft via luftespalte under dørblad.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membranmansjett/banemembran i sluket.

Fall mot sluk er målt til 8 mm på det minste 80cm fra sluk, dvs lokalt fall på 1:100.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis noen skader/merker på gulvfliser.

Registrert krakkelering på porselenet til servantinnredningen.

Lokalt fallforhold til sluk må utføres ihht forskriftene ved rehabilitering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

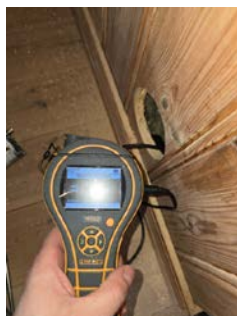
2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill mot baderommet ved fuktmålinger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og tapet. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vaskerommet er innredet med utslagskum, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er målt områder med flatt gulv rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

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

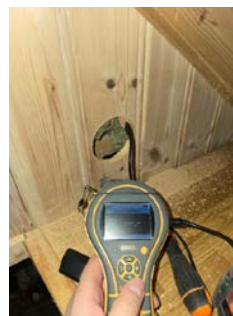
Vaskerommet har en alder som tilsier at det er modent for oppussing med nytt tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kjellernedgang.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill mot vaskerommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innehar en eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredning har en alder som tilsier at det er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes å skifte kjøkkeninnredning i boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har en eldre standard og har derfor behov for å skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å skifte røropplegget samtidig med oppgradering av våtrom og kjøkken.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å skifte røropplegget samtidig med oppgradering av våtrom og kjøkken.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue fra 2014 og gang fra 2021.

Årstall: 1952

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpene de siste to årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpene.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang i 2.etg.

60A hovedsikring og 10 fordelingskurser på 20A/9*16A med automatsikringer.

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 Det er ukjent hva som er utført før eier overtok boligen i 2011.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere arbeider.

Generell kommentar

Store deler av det elektriske anlegget er trolig fra 1996.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke gitt noe opplysninger om drenering, så det antas at denne er av eldre dato.
Noe tegn til tidligere fuktinnsig i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe riss i puss på garasjen.
Det er forblendet med skifer mot sør på garasjen.
Sprukket /bom på skifer ved etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbart behov for utbedringer av riss.
Utbedre sprekk ved lokale utbedringer.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer av antatt betong kledd med skiferfliser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
 - Det er avvik:
- Det mangler rekkverk der hvor det er høyde forskjeller over 50cm.
Stedvis områder med bom og løsnet skifer på støttemurene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Tiltak:

Montere rekkverk der hvor det er behov.
Samt at det må utføres lokale utbedringer der hvor fliser har løsnet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot sør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Sal nøyaktig tilstand og alder avdekkes må det utføres kamerainspeksjon av rørene.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Ukjent når denne er oppført

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedring av boddør.

Beskrivelse

Bod oppført med lettklinkerblokker på mark.
Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltak oppført med tresperrer og bordtak.
Utvendig tekket med betongtakstein.
Boddør i trekonstruksjon.

Fuktskadet boddør, behov for utbedringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	46			46	6
1.etasje	100			100	17
Kjeller	57	26		83	
SUM	203	26			23
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad		
1.etasje	Vindfang, Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, Vinterhage		
Kjeller	Bod, Lager	Garasje	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er kun byggemeldt overbygd tak på terrassen, så dagens løsning med innredet vinterhage er derfor ikke godkjent.

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: Hobbyrom har ikke godkjente vinduer for lys og utsyn.

Bod

Romfordeling

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

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	174	55
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

Boden er vurdert som S-rom selvom det er tilkomst igjennom dette rommet for å komme til hobbyrom

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Kari Ottestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	74	47		0	778.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vedenveien 15

Hjemmelshaver

Ottestad Aud Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende mellom Veden og Nybo i Halden kommune.
Eiendommen har utsikt mot nærområdet og sørvestover mot Halden/festningen.
Normale solforhold på eiendommen.
Fylkesveien er trafikkert, dette medfører til trafikkstøy.
Kort vei avstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg og matbutikker.
Gode turmuligheter i området.
5 km til Halden sentrum.
12,5 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Leieren og Gang-og sykkelvei Vedenveien
Avsatt til boliger og gang-/sykkelvei

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Avsatt til bebyggelse og anlegg, Nåværende
Hensynssone: Ras- og skredfare, bevaring kulturmiljø og hensyn landskap

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med belegningsstein gårdsplass, støttemur, gjerde, gressplen, terrasse og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent kjenner ikke til at det foreligger private avtaler som ikke er tinglyste.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

1 773 600

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegning tilbygg - 2013	12.11.2013		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger - 1949	04.01.1949		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger - 1996	26.06.1996		Gjennomgått	7	Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2025	
2	29.04.2025	

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 elektroaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JA3721>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250045	

Selger 1 navn
Kari Elisabeth Ottestad

Gateadresse	
Vedenveien 15	

Poststed	Postnr
TISTEDAL	1791

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Aud Irene Ottestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

4679282

Document reference: 1101250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke sett mus, men en gang funnet muselort i skap under vask på kjøkkenet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ombygging av sikringsskap (2014), montering av bryter og stikk-kontakt i kott (2014), innstallasjon av varmepumpe i vinterhage (2014), montering av solskjerming med fotocelle (2016)

Arbeid utført av

Team Elektro

Filer

[vedlegg egenerklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-sjekk i 2017 fra O. HANSENS EFTF. AS. Ukjent om det har vært noe senere også

Filer

[elsjekk.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse 2016

Arbeid utført av

Tømmermestrene Trollnes og Strøm As

Filer

[terrasse.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er bygget om med fliser på gulv og panel på vegger. Taket på garasje er bygget om til vinterhage. Det er lagt markterasse ute. Vinterhagen er kun godkjent som overbygget veranda (sak 2014/2109-3). Glassvegger/vinduer er satt inn i tillegg, og er ikke godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Servitutter i grunn. 2 stk bestemmelser om vann/kloakkledning (451 11/04/1939) og (1001 04/03/1975) og 1 fra Statens vegvesen (4573 29/10/1996)

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Foretatt av Landauer Nordic i 2015

21.1 Radonmåling

År

2015

Verdi

Årsmiddelverdi mellom 36-54 avhengig av rom

Filer

[radon.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mangler for vinterhage. Kun godkjent overbygd veranda, ikke med glassvegger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ukjent med rasfare. Ligger på toppen av raet, så er trolig ikke havbunn. Sjekkes best hos NVE

Document reference: 1101250045

Tilleggskommentar

Bolig selges for mor, som er dement. Det har ikke vært mulig å spørre henne om de opplysninger det bes om i rapporten. Vi har svart etter beste evne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Ottestad	c5a2168b75ce86390fd75cf d451f3e339ec12ae5	06.05.2025 14:47:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250045

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

KUNDNR
4565649-1

RAPPORTID 1 (1)

RAPPORTEN UTARBEIDET
2015-12-28

UTSKRIFTSDATO
2015-12-28

Ottestad, Erik
Vedenveien 15
NO-1791 Tistedal
NORGE



RAPPORT ER SENDT TIL
Ottestad, Erik

MÅLINGEN UTFØRD FOR
Ottestad, Erik
Vedenveien 15
NO-1791 Tistedal
NORGE

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013.
Sporfilmene ble eksponert mellom 2015-10-15 - 2015-12-16.
De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2015-12-22. De ble målt 2015-12-28.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling:

Vedenveien 15
NO-1791 Tistedal

Gårdsnr: 74
Bruksnr: 47
Boligtype: Frittliggende enebolig
Byggeår: 1960

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
Kjellertype: Under hele huset
Byggemateriale grunnmur: Støpt grunnmur
Drifttid vent (h/d):

Opplysningene er framskaffet av Erik Ottestad
som også står inne for att måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Måleverdi Bq/m ³	Årsmiddelverdi Bq/m ³
754826	Arbeidsrom	Annet boligrom	Kjeller		44 +/- 20	36
658833	Oppholdsrom	Annet boligrom	Kjeller		53 +/- 20	43
478371	Stue	Stue	1 etasje		67 +/- 20	54

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt
(typisk) variationsmoneter for årstidene. For informasjon om grensverdier se baksiden.

Kommentar til målingen

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Landauer Nordic AB

+47 (0) 330 50 303

LANDAUER
4565649-1

RAPPORTSIDE 1 (1)

RAPPORTEN UTARBEIDET
2015-12-28

UTSKIFTEDATO
2015-12-28

RAPPORT ER SENDT TIL
Ottestad, Erik

Ottestad, Erik
Vedenveien 15
NO-1791 Tistedal
NORGE

MÅLINGEN UTFØRD FOR
Ottestad, Erik
Vedenveien 15
NO-1791 Tistedal
NORGE

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013. Sporfilmene ble eksponert mellom 2015-10-15 - 2015-12-16. De ankom til Landauer Nordic og ble forbeholdt 2015-12-22. De ble målt 2015-12-28.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling:
Vedenveien 15
NO-1791 Tistedal

Gårdsnr: 74
Bruksnr: 47
Boligtype: Frittliggende enebolig
Byggeår: 1960

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
Kjellertype: Under hele huset
Byggemateriale grunnmur: Støpt grunnmur
Drifttid vent (h/d):

Opplysningene er framskaffet av Erik Ottestad som også står inne for att måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Måleverdi Bq/m ³	Årsmiddelverdi Bq/m ³
754826	Arbeidsrom	Annet boligrom	Kjeller		44 +/- 20	36
658833	Oppholdsrom	Annet boligrom	Kjeller		53 +/- 20	43
478371	Stue	Stue	1 etasje		67 +/- 20	54

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variasjonsamplitude for årstidene. For informasjon om grenseverdier se bakside.

Kommentar til målingen

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Landauer Nordic

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, derifølg har godkjent noe annet på forhånd.

Landauer Nordic AB
Box 6522
SE-751 38 Uppsala

+47 (0) 330 50 303
info@landauernordic.se
www.landauernordic.no

Samsvarserklæring

Kunde 10340 - Erik Martinus Ottestad Vedenveien 15 1791 TISTEDAL	FRA Team Elektro Halden AS Fjell Osdalen 1785 HALDEN Saksbehandler: Iben Raymond Lie
Ordre / dato Ordre nr: 1705 6. mai 2013	Arbeidssted Vedenveien 15 Vedenveien 15 1791 TISTEDAL
Kontakt 69196201	

Arbeidsbeskrivelse

Se beskrivelse på faktura

Samsvarserklæringen gjelder for: Nytt elektrisk anlegg

Anvendte forskrifter:

Anvendte normer: NEK 400:2010,

Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt	
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt	
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført	
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført	
Anlegget er funksjonstestet	Utført	
Isolasjonsmålt	Ikke aktuelt	
Driftsspenning	Utført	230 V

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

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

Dato:

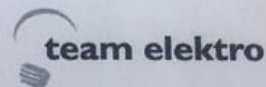
5.2013

Underskrift, installatør:

team elektro
Org.nr: 986 617 694 mva

[Handwritten signature]

Elsikkerhetsdokumentasjon **Service**



Risiko og sluttkontroll av service arbeide

Kunde 10340 - Erik Martinus Ottestad Vedenveien 15 1791 TISTEDAL	Fra Team Elektro Halden AS Fjell Osdalen 1785 HALDEN Saksbehandler:
--	--

Ordre / dato Ordre nr: 2211 13. august 2014	Arbeidssted Vedenveien 15	Kontakt 69196201
--	-------------------------------------	----------------------------

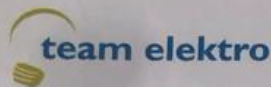
Beskrivelse

13.08 Ombygging av sikringskap

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Service	
Type anlegg		Bolig	
Øst i henhold til		NEK 400:2010	
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel		Sikringskap, kott	
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)			
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	Ja		
Kan arbeidet gjennomføres spenningsløst?	Ja		
Sluttkontroll (Lav risiko)			
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja		
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja		6 Mohm
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	Ja		
Er benyttet utstyr valg og montert iht. produsentens anvisning?	Ja		
Er utstyret funksjonsprøvd og funnet i orden?	Ja		
Er nødvendig merking utført?	Ja		

Denne dokumentasjonen er i samsvar med «Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12 og § 16».

Fier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i «Forskrift om elektriske spenningsanlegg § 12».



Erik Martinus Ottestad

Vedenveien 15
1791 TISTEDAL



Faktura Nr. : 8930
Fakt. dato : 24.08.16

Repslagergata 6 1776 HALDEN
Telefon : 99497999
Foretaksnr. : 986617884MVA

Bankgiro : 1105.12.34709

Kontakt:	Ordrenr.: 3291	Ordredato: 24.08.16
Arb.st.: Erik Martinus Ottestad	Forf.dato: 3.09.16	Kundenr.: 10340

VARENr.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB	BELØP
	TILKOBLING AV SOLSKJERMING. MONTERING AV FOTOCELLE.				
	MILJØGEBYR	1,00	6,00		6,00
	PR 500V2X2.5ER/2.5MM E50WESSEL	6,00	24,00		144,00
	PR 500V3X1.5ER/1.5MM E50WESSEL	5,00	36,00		180,00
	VRIHYLSE TORIX T6	5,00	4,62	25,00-	17,32
	LETTI 9-O-16 PH OVAL HVIT	30,00	3,52	25,00-	79,20
	LETTI 8-R-16 PH RUND HVIT	20,00	3,52	25,00-	52,80
	FOTOCELLE FC16A PH	1,00	1.160,00		1.160,00
	1054 U PT PH Enkel påvegg m/l	1,00	292,00		292,00
	1090UPT STIKK VANNTETT DOBB.PH	2,00	258,00		516,00
	STØPSEL M/J SIDE HVIT	3,00	44,80	25,00-	100,80
	SUM Materiell				2.548,12
	Arbeid timer	4,00	640,00		2.560,00
	Kjøring 1-10 km	1,00	190,00		190,00
	NETTOSUM Eks. Mva.				5.298,12

Reg. 26.08.16
Euro.

Kr. 5.000,- overført til bankkonto 26/8 → f.f. 2.9.16.

Vi sender nå dokumentasjon for utført arbeid til "Boligmappa.no" Finn ut mer på www.boligmappa.no.
Oppfølging av denne faktura er overført til Lindorff.

Netto beløp:	5.298,12	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	1.324,53	SUM:	6.623,00
erav Mva fritt:							

Erik Martinus Ottestad

Vedenveien 15

1791 TISTEDAL

Fjell Osdalen, 1767
Telefon : 99497999
Foretaksnr. : 986617884MVA

Bankgiro : 1105.12.34709

Kontakt:		Ordrenr.:	2154	Ordredato:	6.06.14
Arb.st.:	Vedenveien 15	Forf.dato:	17.07.14	Kundenr.:	10340
VARENr.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB	BELØP

INSTALLASJON I VINTERHAVE

BELØP I FØLGE AVTALE

19.200,00

NETTOSUM Eks. Mva.

19.200,00

Opfølgingen av denne fakturaen er overført til IKAS Kreditsystemer AS. Ved for sein betaling løper purregebyr, og renter beregnet fra fakturaens forfallsdato.

beløp:	19.200,00	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	4.800,00	SUM:	24.000,00
--------	-----------	-----------	-------	------------	----------	------	------------------

av Mva.fritt:

Betaling gjøres til bankkonto nr. 1105.12.34709

Kidnummer 103400077162

team elektro

elektrikerkjeden
norgeseliten
Om trykkløst - vårt erstat

Faktura Nr. : 7750
Fakt. dato : 21.08.14

Erik Martinius Ottestad
Vedenveien 15
1791 TISTEDAL

Fjell Osdalen, 1767
Telefon : 99497999
Foretaksnr. : 986617684MVA
Bankgiro : 1105.12.34709

FORTALL 5/9-14

Kontakt:	Ordrenr.: 2210	Ordredato: 13.08.14
Arb.st.: Vedenveien 15	Forf.dato: 21.08.14	Kundenr.: 10340

VARENr.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB	BELØP
	Montering av bryter og stikkontakt kott				
1226107	PBL38 PÅVEGGLOKK F/PVB NORW	1,00	28,16	25,00-	21,12
11883	RS16/1P BRYTER 1POL 16APH	1,00	165,00	25,00-	123,75
11402	H1050 STIKK DOBB.U/JORD PH	1,00	89,60	25,00-	67,20
6243281	TRAFO 15210 GROTHE 5/8V 5VA	1,00	572,00	25,00-	429,00
	SUM Materiell				641,07
	Arbeid timer	1,50	305,00		457,50
	NETTOSUM Eks. Mva.				1.098,57

Reg. 26.8.14
Buss.

Oppfølgingen av denne fakturaen er overført til IKAS Kreditsystemer AS. Ved for sein betaling påløper purregebyr, og renter beregnet fra fakturaens forfallsdato.

Nto.beløp:	1.098,57	Mva.sats:	25,00	Mva.beløp:	274,64	SUM:	1.373,00
------------	----------	-----------	-------	------------	--------	------	----------

Herav Mva.fritt:

Betaling gjøres til bankkonto nr. 1105.12.34709

Kidnummer 103400077501

samsvarserklæring

team elektro

Kunde

10340 - Erik Martinus Ottestad
Vedenveien 15
1791 TISTEDAL

FRA

Team Elektro Halden AS
Fjell Osdalen
1785 HALDEN

Saksbehandler:

Ordre / dato

Ordre nr: 2211
13. august 2014

Arbeidssted

Vedenveien 15

Kontakt

69196201

Arbeidsbeskrivelse

Se beskrivelse på faktura

Samsvarserklæringen gjelder for: Ombygging/rehabilitering av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2010

Anleggsbeskrivelse

Gjelder for		Service	
Type anlegg		Bolig	
Utført i henhold til		NEK 400:2010	
Rapportens omfang			
Hele anlegget	Nei		
Anleggsdel		Sikringskap, kott	

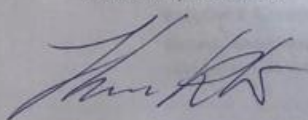
Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

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

Dato:

08.2014

Underskrift, installatør:



O. Hansens Eftf. as

Svenskegt 8
1776 HALDEN

ERIK OTTESTAD

VEDENVEIEN 15
1791 TISTEDAL

FAKTURA

Telefon : 69181906
Bankgiro: 9487 05 76166
Org. nr.: NO 912385787 MVA
Faktura nr.: 35992
Faktura dato: 16.10.17
Kundenr.: 16811
Ordrenr.: 23390
Deres ref.:

Arbeissted: VEDENVEIEN 15
Bet bet.: Netto pr. 15 dager

Forfallsdato: 31.10.17

VARENR.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS	RAB	BELØP
	EL SJEKK.				
	ARBEIDSOMKOSTNINGER MONTØR	2,50	720,00		1.800,00
	TRANSPORT/REISEUTGIFTER	1,00	200,00		200,00
	NETTOSUM Eks. Mva.				2.000,00

NB! Vi har fått nytt kontonr.! 9487 05 76166
Etter forfall oversendes kravet til Kreditorforeningen for oppfølging.
Nto.beløp 2.000,00 Mva% 25,00 Mva.beløp 500,00 Fakt.beløp: 2.500,00
Etter forfall beregnes 1,0 % rente pr. måned.

Kvittering

Innbetalt til konto

Beløp

Betalerens kontonummer

Blankettnummer

9487 05 76166

2.500,00

6453650101

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-
frist

Faktura nr : 35992
Forfallsdato : 31.10.17
Kunde nr. : 16811

Underskrift ved girering

31.10.17

Betalt av

ERIK OTTESTAD
VEDENVEIEN 15
1791 TISTEDAL

Betalt til

O. Hansens Eftf. AS
Svenskegt. 8
1776 HALDEN

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundidentifikasjon (KID)

Kroner

Dre

Til konto

Blankettnummer

168110359929

2500

00

<

>

9487 05 76166

<6453650101>

181
Erik Ottestad
Vederveien 15
1791 TISTEDAL

Faktura

Tømrmesterne
TROLLNES & STRØM AS
Hovsveien 128
1769 Halden
Web:
Epost: trollnes-strom@halden.net

Tlf.: 98889139/90653879
Vår ref.: Tor Inge Trollnes
Referanse.: Ny terrasse platting
Fakturanr.: 947

Foretaksnr.: NO997614879MVA
Utsendtdato: 09.05.2016
Forfallsdato: 16.05.2016

Deres Ref.: Ottestad

Varenr.	Antall:	Enhet	Beskrivelse / Tekst	Pris	Rabatt	Linjesum
0	1,00	Stk	Utført arbeid med ny terrasse etter tilbud datert 20.04.2016	36.000,00	0,00	36.000,00

Netto	36.000,00
mva	9.000,00
Sum totalt	45.000,00

Etter forfall beregnes 8,50% rente pr måned, purregebyr beregnes med kr 50

Avrundet: 0 øre

Betalingsinformasjon:

GIRO

Betalings-
frist 16.05.2016

Forfallsdato.: 16.05.2016
FakturaNr.: 947
KundeNr.: 181

Underskrift ved girering

Betalt av

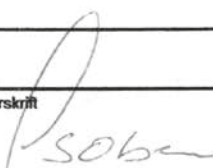
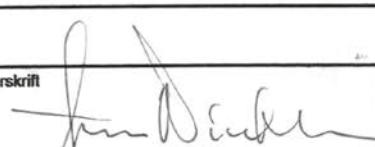
Erik Ottestad
Vederveien 15
1791 TISTEDAL

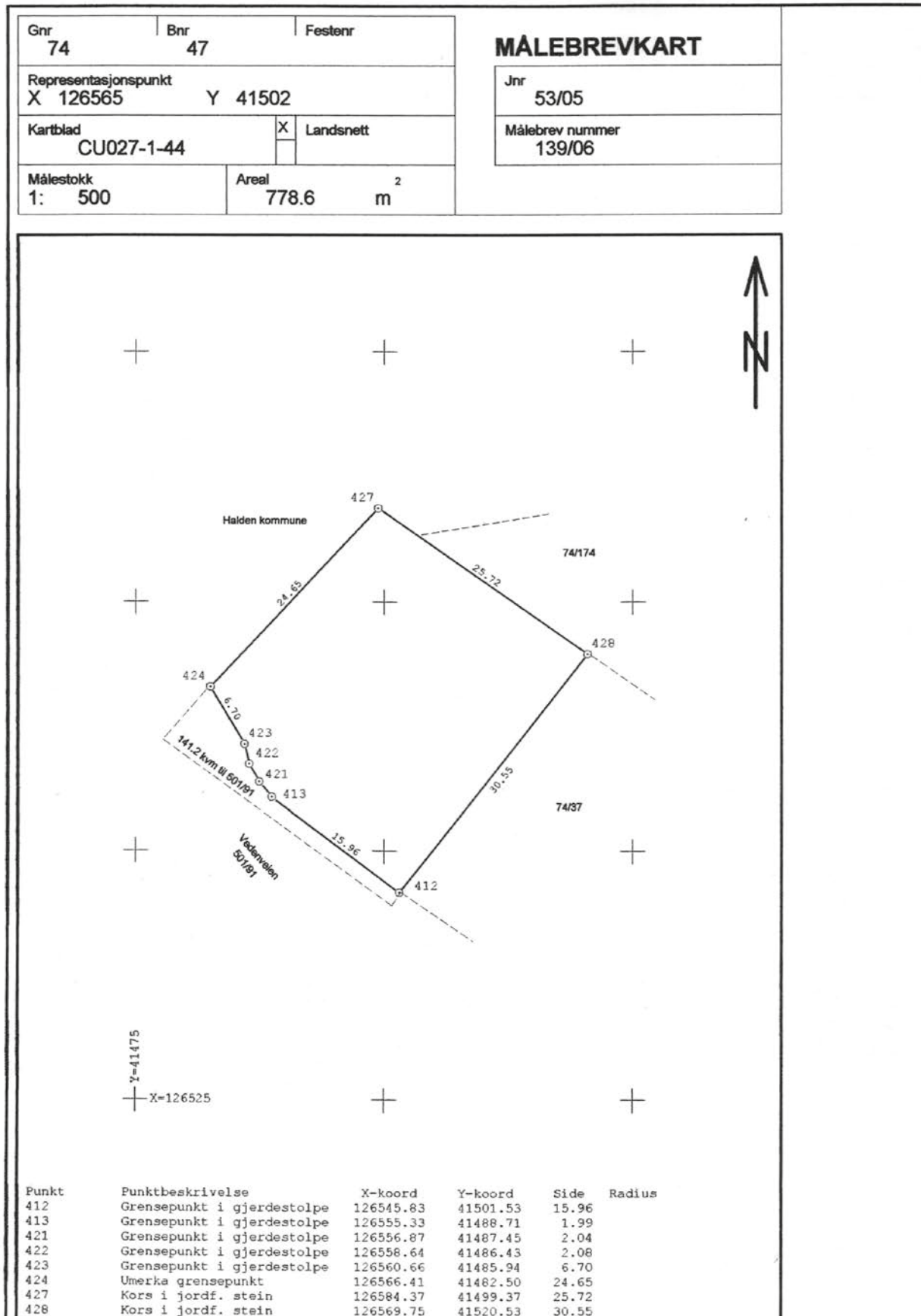
Betalt til

Tømrmesterne
TROLLNES & STRØM AS
Hovsveien 128
1769 Halden

Kundeinformasjon (KID)

Kr 45 000 00 < > Til konto 11052707503

Kommune Halden kommune Svenskegt. 6 1776 HALDEN 974 591 693		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering J.nr. 53/05 Målebrev nr. 139/06 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr. 74	Bnr. 47	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Vedenveien 15		
Areal	778.6 m ²		
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	10.5.2006		
Rekvirent	Halden kommune, Jan Størhold		
Bestyrer	Einar Winther		
Forretning	Kartforretning med grensejustering over d.e. Ved forretningen overføres 141.2 kvm fra d.e. til gnr 501 bnr 91. Koordinatsystem: NGO 1979		
Underskrift			
Sted Halden	Dato 16.07.2006	Underskrift  Oppm.sjef	Underskrift  Bestyrer
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel	
		TINGLYST DAGBOKNR: 480508 09 OKT. 2006 STATENS KARTVERK	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
 Doknr: 480508 Tinglyst: 09.10.2006 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			



Dagbok nr. 1001 1975/2
Halden Sørenskriverembete 3.

Erklæring

Kjell Hauge, som eier av parsell av gnr. 74, bnr. 173,
er herved rett til å komme inn på min vann- og kloakkledning
på min eiendom gnr. 74, bnr. 47.

Tistedal, den 4. mars 1975.

Erling Bøhn
ERLING BØHN.

f. 52.

STATENS VEGVESEN

TINGLYST

29 OKT. 1996

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 4573

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

FREDRIKSTAD TRAFIKKSTASJON

00152 16.10.96

ARKIV NR. 774.01

Undertegnede JAN STØRHOLT søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ under/langs/til VEDENVEIEN Fylkes veg B-921 ved (min) eiendom(men)¹⁾ g.nr. 74 b.nr. 47 i Halden kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltet m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. 1800,- til vegkontoret for tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.
- ²⁾

HALDEN den 12.10.96

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Tistedal den 12/10-96
Jan Størholt.
Elsje Størholt

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.



Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til	← R.v. nr. →	Til
-----	--------------	-----

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Østfold
Jnr. 00152
Ark.nr. 774.01
1996-7 10-21
Saksbeh. A.Brønstad

Tillatelse

Herr Jan Størholt v/F.Jørgensen A/S Nils Ankesgate 4

1750 Halden

Etter Deres søknad av 12 oktober 1996 gir en herved tillatelse til å legge

..... under/langs/til veg

Vann/kloakkledn. Fylkes B-921
ved eiendommen g.nr. b.nr. i

..... 74 47 Halden kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer.
To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes
tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret
kr. samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr.
må innbetales til postgironr. Innbetalingskort følger vedlagt. 2542,-

Vegsjefen i
Østfold

Fredrikstad Trafikkstasjon

den 21 oktober 1996

Terje Eilertsen
Fagleder

Sendes sorenskriveren i til tinglysing.

Halden

Tinglysingsgebyr kr. sendes samtidig hermed over postgiro.

742,-

Vegsjefen i
Østfold

Fredrikstad Trafikkstasjon

den 21 oktober 1996

Terje Eilertsen
Fagleder



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237878133

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145072271

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL

Situasjon

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

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
21.12.2017	Tilsyn	05.08.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237878133

BruksenhetId 237878154

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145072271

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237878154.

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: 07.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vedenveien 15, 1791 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	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	5 455,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	31 268,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1773600 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 321,00 kr	1 330,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 458,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	2 376,25 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	31 216,22 kr	7 803,81 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: 07.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vedenveien 15, 1791 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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde

Bygninger

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

17. 3. 1955.

Vedtekter i forbindelse med reguleringsplan for Leiren med omegn i Berg.

1. Bebyggelsen skal være åpen villanessig på ikke over 2 fulle etasjer og uthus el. garasje i 1 etasje.
2. Våningshuset skal legges i regulert byggetlinje. Bygningerådet kan dog tillate at husene trekkes lengre ut på tomten og fastsetter uthusenes plassering.
3. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 1 % av tomtens nettoareal. Gesimshsiden må ikke være over 7 m og mønshsiden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshsiden ikke være over 4 m.
4. Garasje eller uthus skal være maximum 30 m² og plassert harmonisk på tomten i forhold til våningshus.
5. Takform og takvinkel skal være ens i samme byggeflukt. Takoppbygg tillates ikke på 2-etasjes hus, undtatt på 1-etasjes hus.
6. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningerådet skjønner ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningerådets skjønn er behov for det og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.
7. På de dertil reserverte arealer kan det opparbeides lekeplass med nødvendige uvrasskur.
8. Sjøppel, avfall etc. må ikke plasseres på tomten slik at det sjenerer nabo. Det skal benyttes standard sjøppelkasser godkjent av helserådet som oppsettes i samsvar med helseforskrifter.
9. Plass for tørkestativ skal godkjennes av bygningerådet.
10. Fargeplan for utvendig maling må forelegges bygningerådet til godkjenning.
11. Mot regulert veg og mot nabo settes opp passende gjerder som godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1,00 m.
12. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.
13. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
14. Untatt fra disse vedtekters pkt. 1, 3, 4 og 11 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningerådet innenfor rammen av bygningsloven og de almindelige vedtekter for Berg.

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
GANG- OG SYKKELVEI LANGS VEDENVEIEN SAMT
JUSTERING AV SENTERLINJE (FV 921)

Godkjent av Hovedutvalg for miljø- og kommunaltekniske tjenester dato: sak nr.:
Godkjent av Kommunestyret dato:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplede strek på plankartet.

1. Området reguleres for følgende formål:

- Bygeområder
- Offentlige trafikkområder

Bestemmelser for byggeområde for boliger.

2. Tomtene skal benyttes for eneboliger med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger i inntil 1 ½ etg. Sokkeletg. tillates der dette kan tilpasses terrenget.
3. Mønehøyden skal maks. være 7m, målt etter gjennomsnittslig terrenghøyde ved grunnmur.
4. Tomten kan inkl. garasje m.m. bebygges med; BYA=20%.
5. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset. I tillegg til garasje skal det være gjesteoppstillingsplass for 1 bil pr. boenhet. Når garasje er frittliggende kan den oppføres 1 m fra nabogrense.
Det tillates oppført garasje i størrelse; BTA=50M2 (Bruttoareal)
6. Garasje med innkjøring parallelt med veien tillates oppført inntil 2m fra tomtegrense mot vei.
7. Innenfor frisisiktsone tillates ikke gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.
Siktsone i avkjørsler skal være 4m x 60m mot fylkesveien.
Siktsone i avkjørsler skal være 3m x 20m mot gang- og sykkelvei.

Bestemmelser for byggeområder for boliger, B1.

8. Krav om bebyggelsesplan.
Bebyggelsen skal oppføres i 1 etg., BYA= 015%.

Bestemmelser for Offentlig trafikkområder.

9. Før arbeidet kan iverksettes i tiltaksområdet på Veden, gnr 70 og Heidehytten, gnr 75, skal det foretas arkeologiske undersøkelser av de fredete kulturminnene (bosetningsspor) i planområdet.
10. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling i kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau, kjørbare gangveier som er vist på planen.
11. Krav om samtidig utbygging av gang- og sykkelvei, fortau, busslommer m.v.

Bestemmelser for offentlig trafikkområde, O1.

12. I området tillates det oppført bygg som telefonkiosk, kiosk o.l

Bestemmelser for offentlig trafikkområde, O2.

13. I området tillates parkmessig opparbeidelse, oppsetting av krakker m.m.
Opparbeidelsen skal skje samtidig med veianlegget og ha en estetisk utforming.

Planseksjon rev.28/11-00



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	2 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delarealer	Delareal	778 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA54	
Delarealer	Delareal	778 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	

Delareal	778 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-014		
Navn	Leieren		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.09.1955		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/315/G-014.pdf		

Id	G-369		
Navn	Gang-og sykkelvei Vedenveien		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.12.2000		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/126/G-369.pdf		

Delarealer	Delareal	692 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	26 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 47	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	401 Veden
Veiadresse:	Vedenveien 15, gatenr 7200	Valgkrets:	5 Tistedal
	1791 Tistedal	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Aasta	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.11.1938	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	778,3 kvm	Skyld:	0,07		
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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
23080	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	06.03.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/74/47	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/74/47	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 09.05.2018 Matrikkelført: 09.05.2018		Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/74/47	0,0 0,0
Grensejustering	Forretning: 10.05.2006 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/74/47 3101/501/91	-141,2 141,2
Skylddeling	Forretning: 24.12.1951 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/74/47 3101/74/75	-59,0 59,0
Skylddeling	Forretning: 26.11.1938 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/74/3 3101/74/47	0,0 0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vedenveien 15	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 i bruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Bygningsnr:	145072271			Antall etasjer:			1

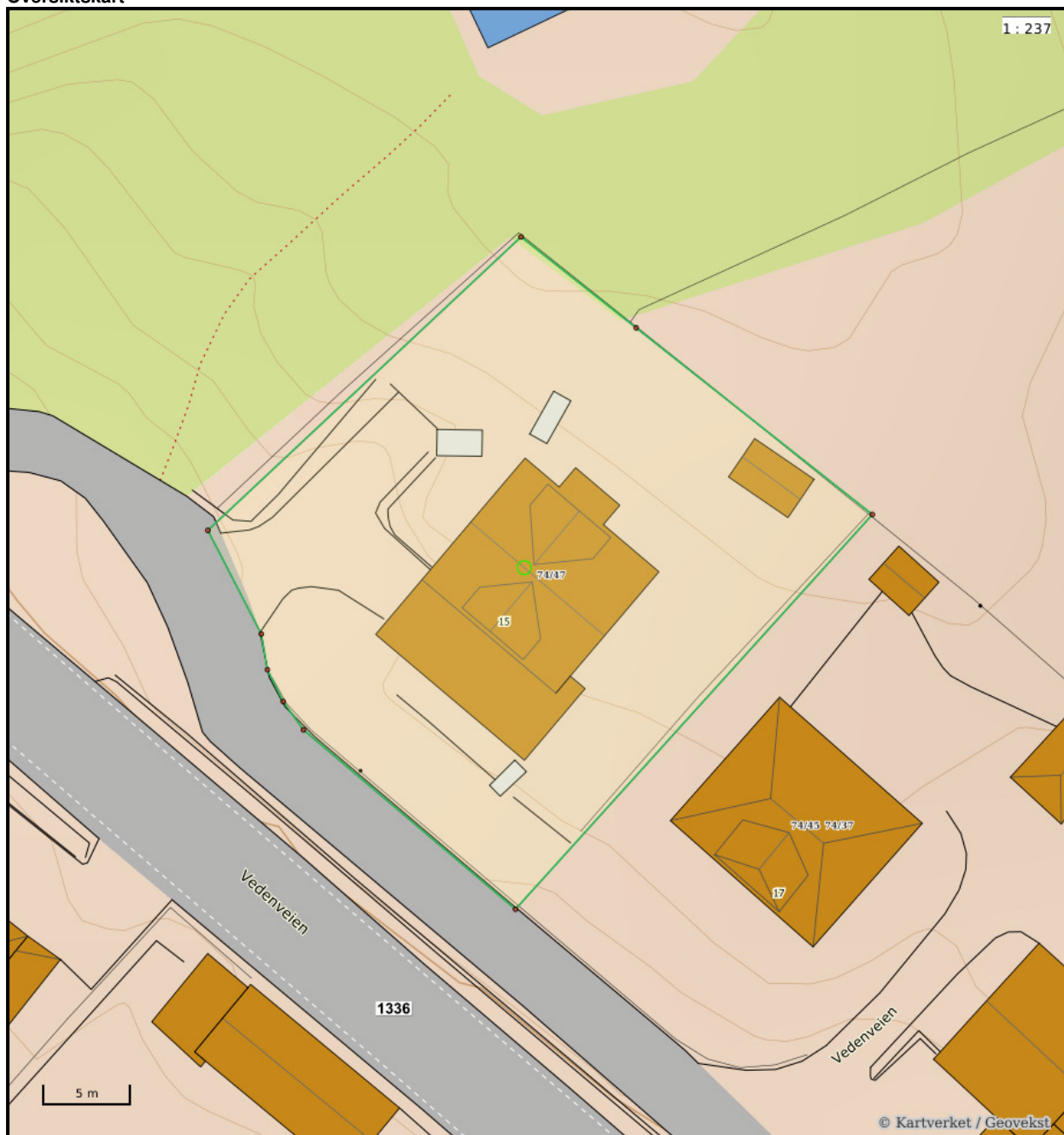
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

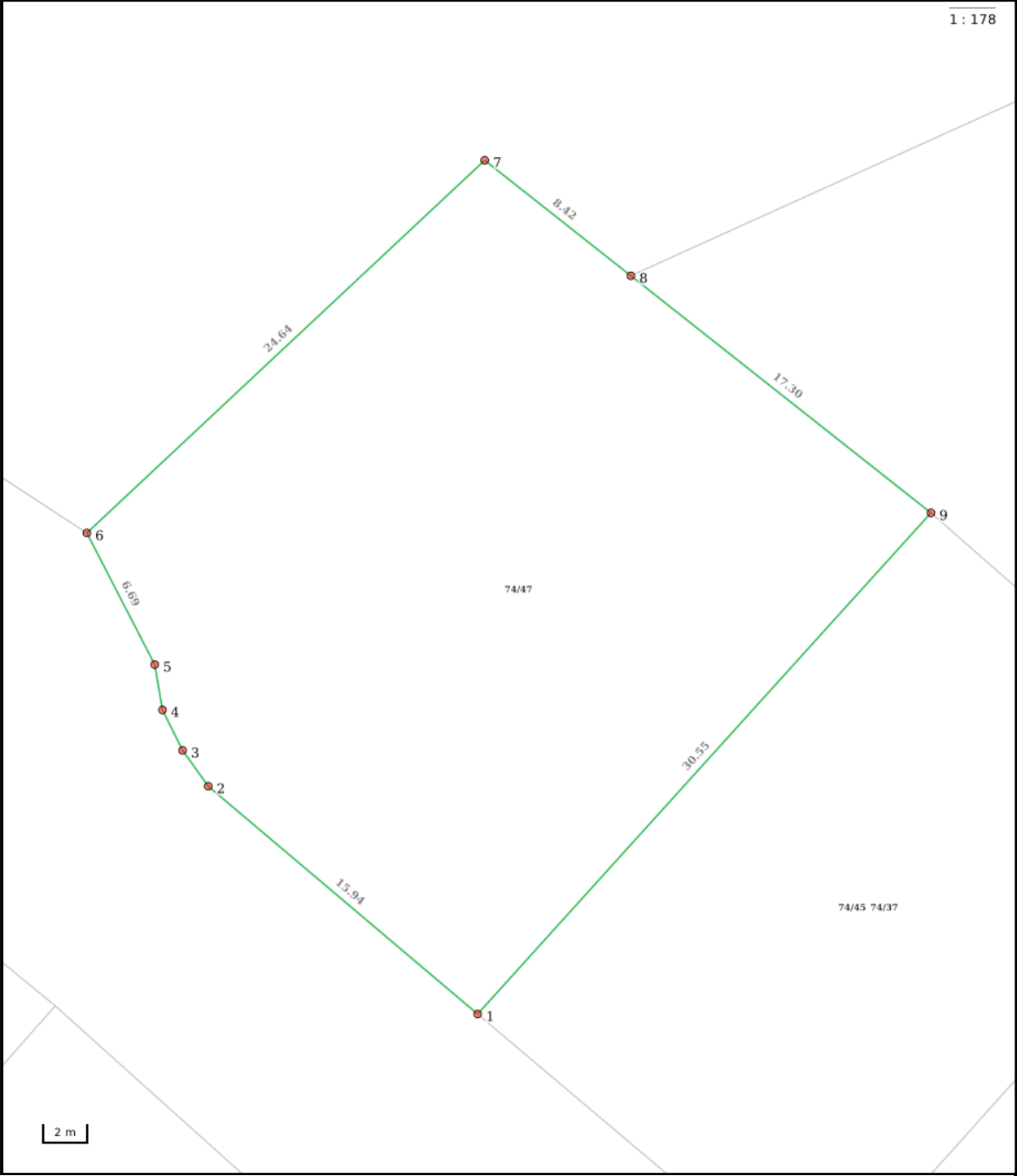
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

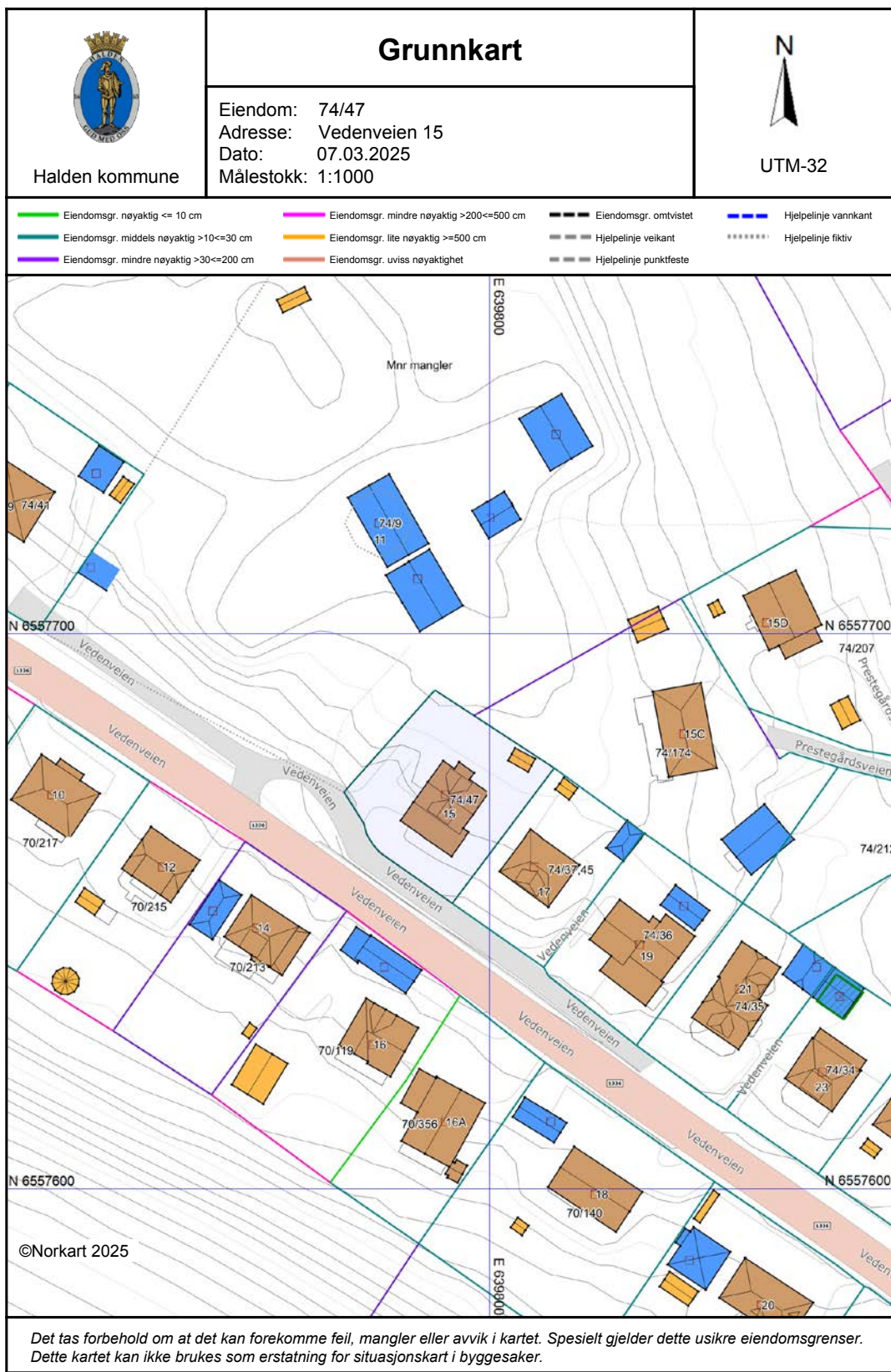
- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

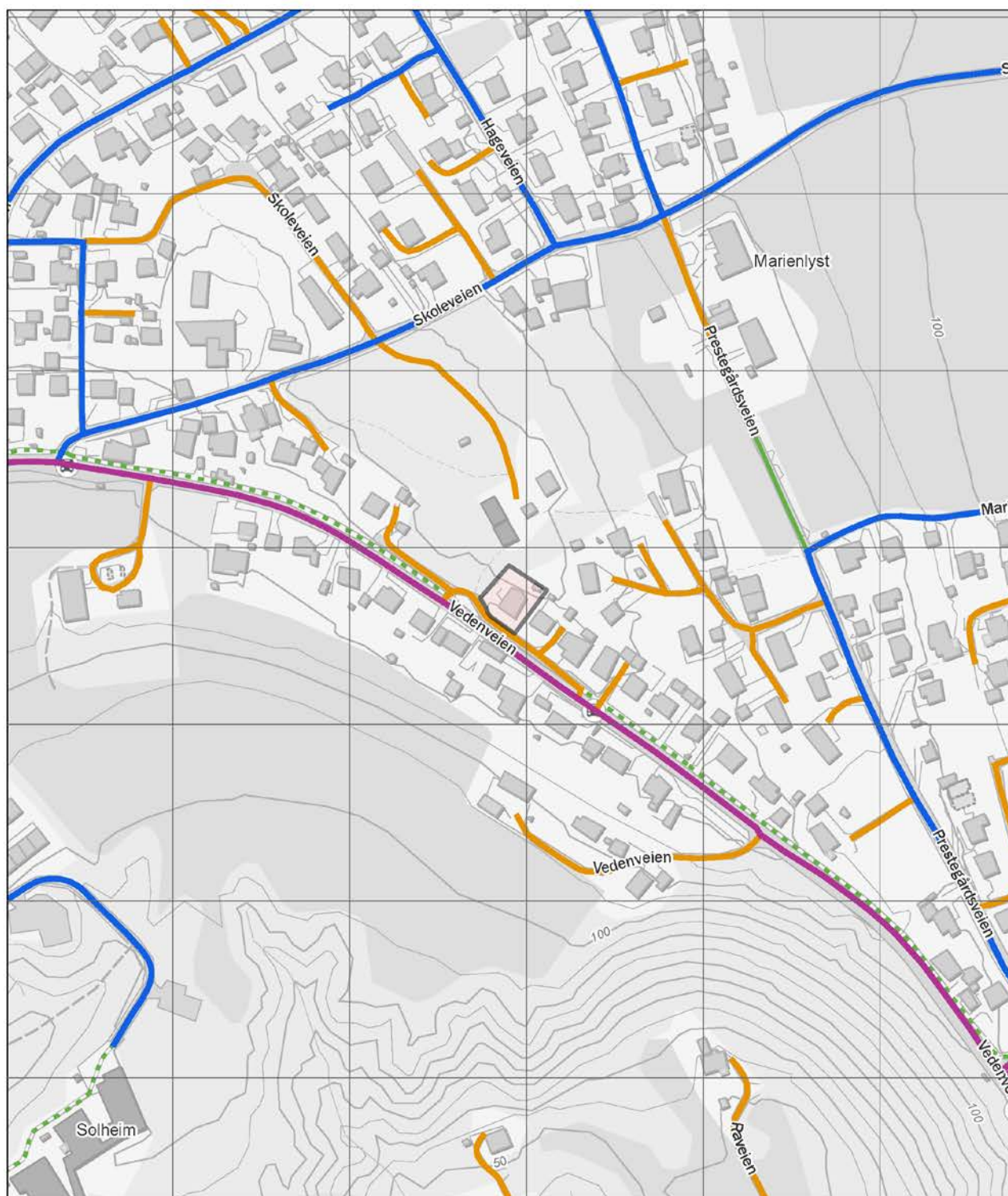
- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 778,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 651,43	639 793,25	15,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
2	6 557 660,59	639 780,20	1,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 557 662,10	639 778,90	2,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 557 663,84	639 777,83	2,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 557 665,85	639 777,29	6,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 557 671,50	639 773,70	24,64m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 557 689,89	639 790,10	8,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Kors
8	6 557 685,29	639 797,15	17,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
9	6 557 675,83	639 811,63	30,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jordfast stein	Nei	Kors

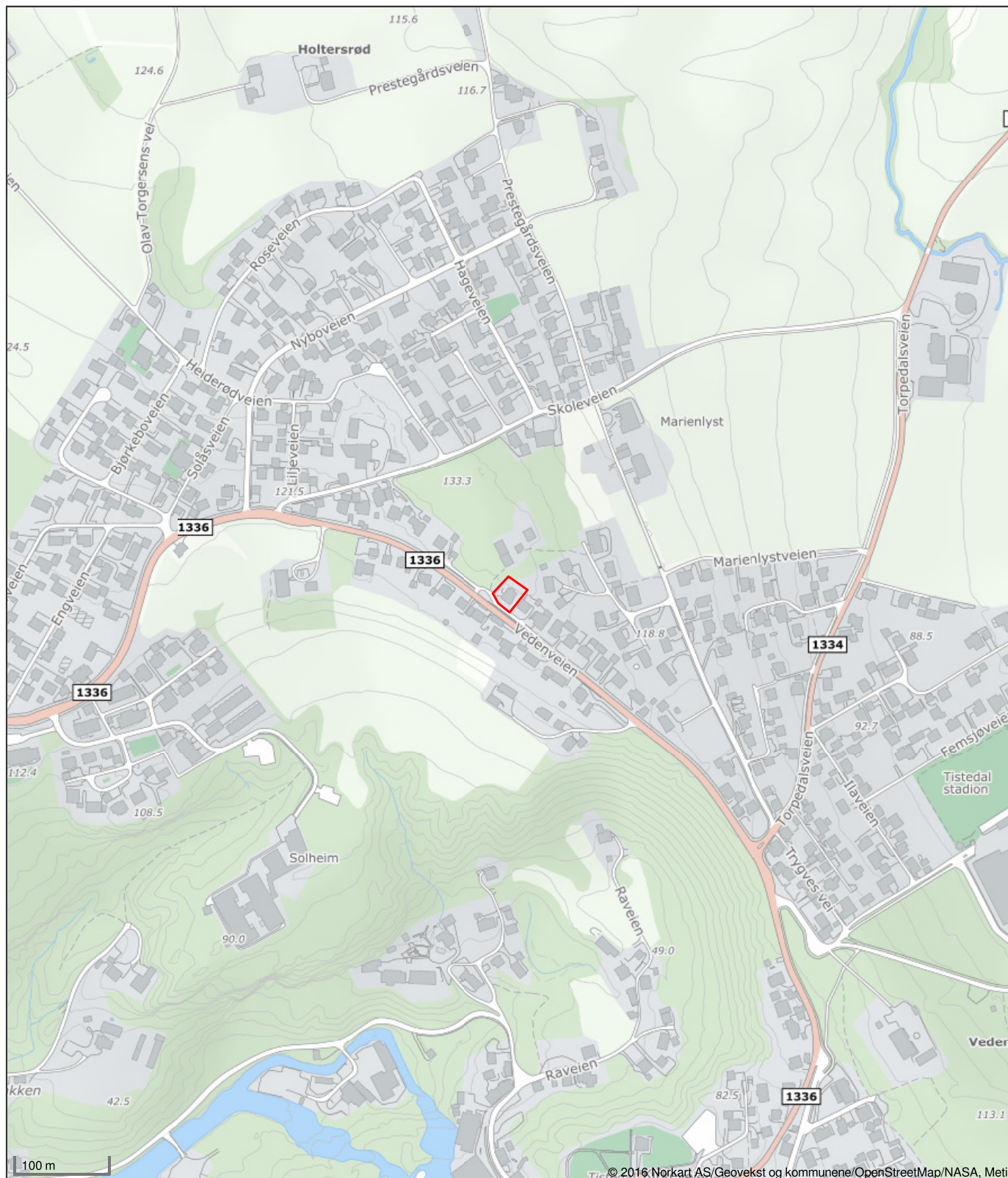
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.







Oversiktskart for eiendom 3101 - 74/47//



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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-74/47, Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	24.02.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

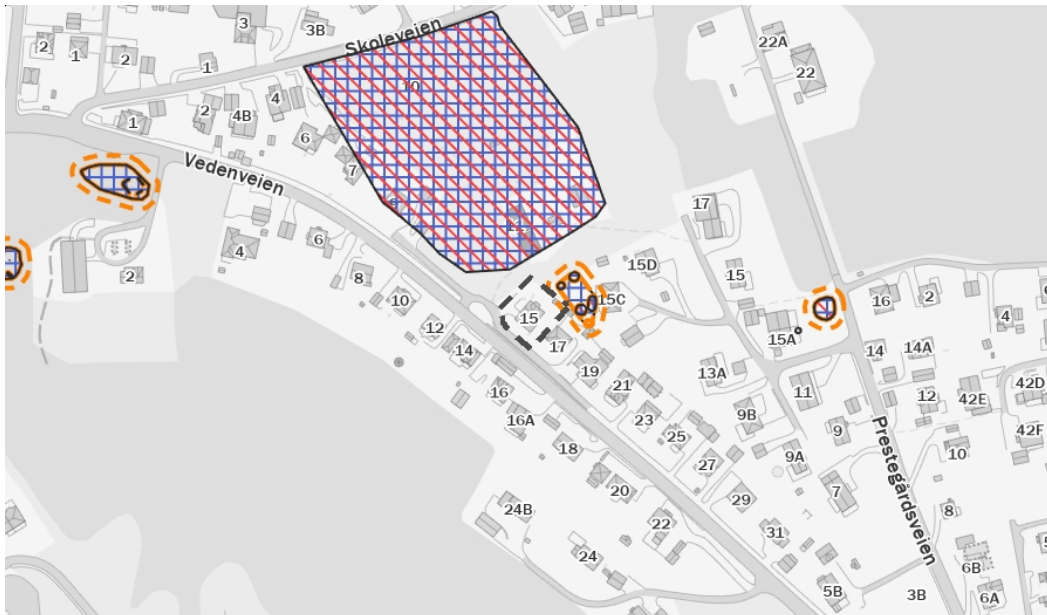
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.41 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.26 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	133.6 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	2.7 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.

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket: 24.02.2025

Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

	Enkeltminne		Kulturminnelokalitet		Sikringssone for kulturminner
---	-------------	---	----------------------	---	-------------------------------

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

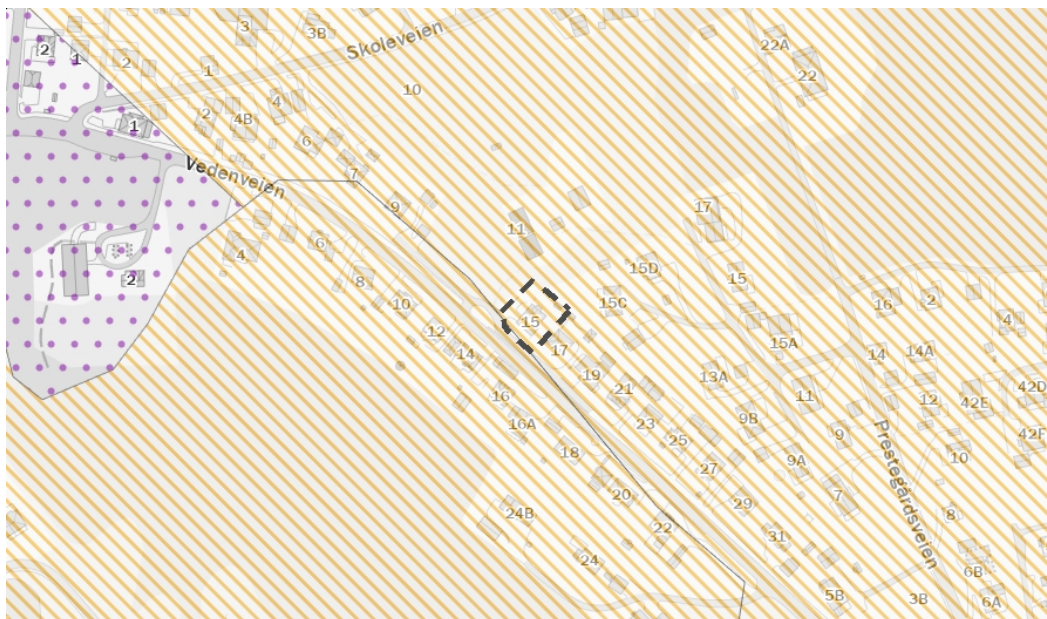
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.02.2025

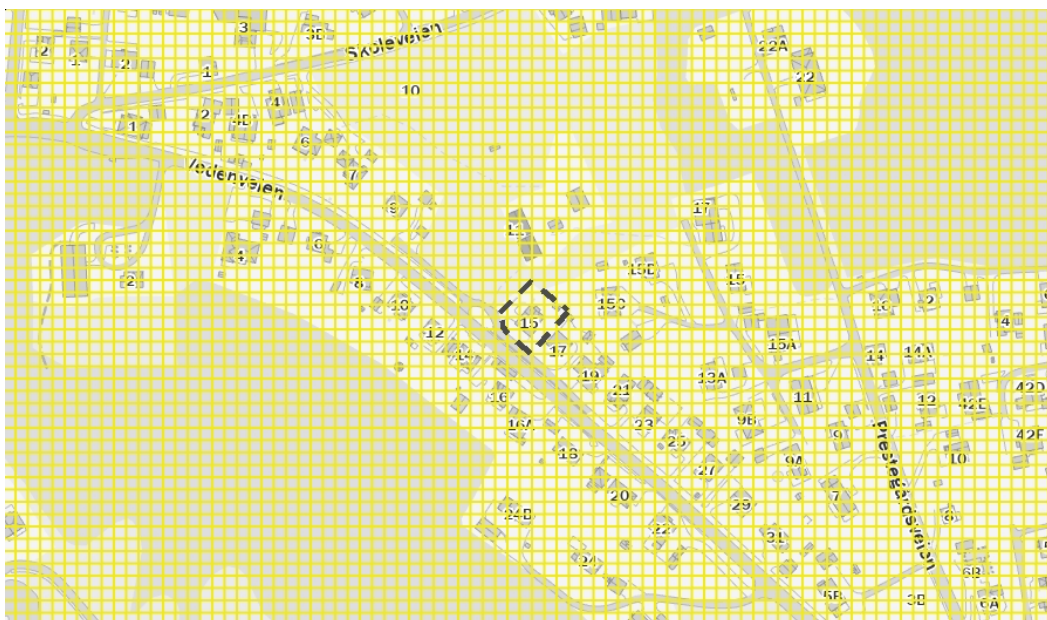
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

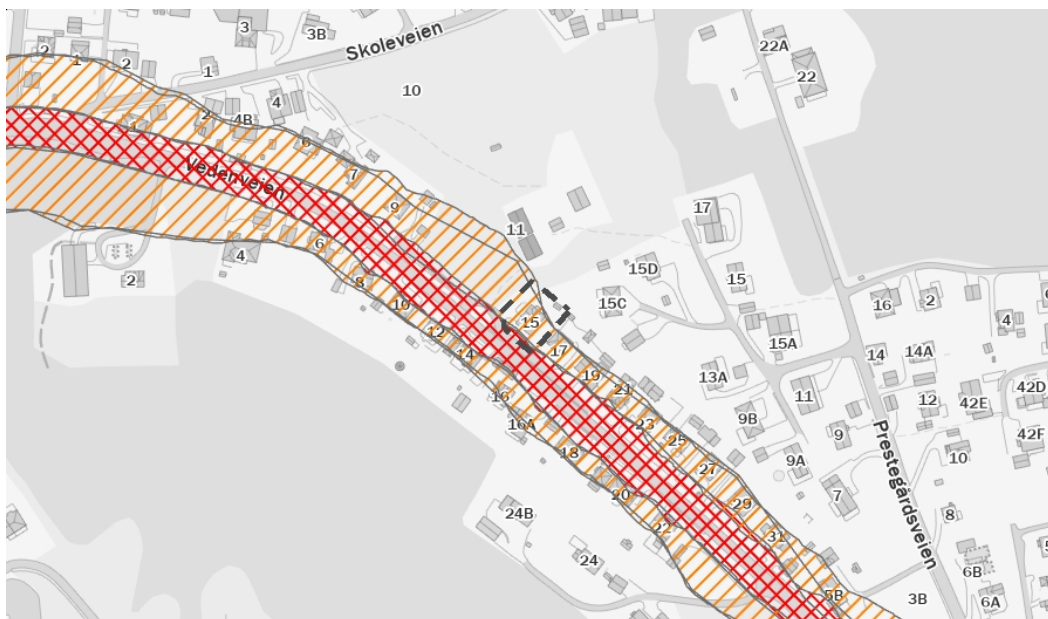
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	24.02.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Vedenveien 15 - Nabolaget Nybo/Marienlyst - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vedenveien 1 min
Linje 35 0.1 km

Halden stasjon 9 min
Linje RE20 5.1 km

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 10 min
300 elever, 15 klasser 0.8 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min
362 elever, 15 klasser 4.4 km

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

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min
396 elever, 16 klasser 5.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 7 min
1200 elever, 61 klasser 3.7 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Tistedal Skole Halden 12 min

«Et normalt nabolag. Veldig god utsikt, og nærmere rekreasjonssteder, Sverige. Et godt sted for alle samfunnslag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

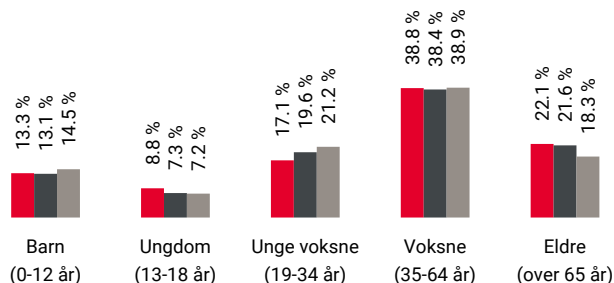
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nybo/Marienlyst	754	340
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Halden Montessori barnehage (1-5 år) 6 min
17 barn 0.5 km

Asak kulturbarnehage (1-5 år) 7 min
39 barn 0.5 km

Bollerød Fus barnehage (1-5 år) 9 min
54 barn 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal 18 min

Coop Extra Næringsrød 5 min
Post i butikk, PostNord 3.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Tistedal stadion Ballspill, fotball	10 min 0.8 km
	Tistedalshallen - rehabilitering Aktivitetshall	10 min 0.8 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	7 min
	Spenst Halden avd. Høvleriet	7 min

Boligmasse



86% enebolig
14% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

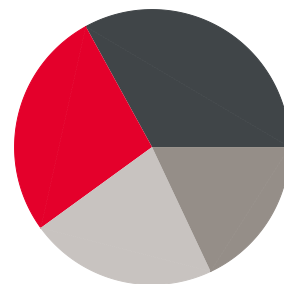
7 min



Apotek 1 Brødløs Halden

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
33% 6-12 år
18% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



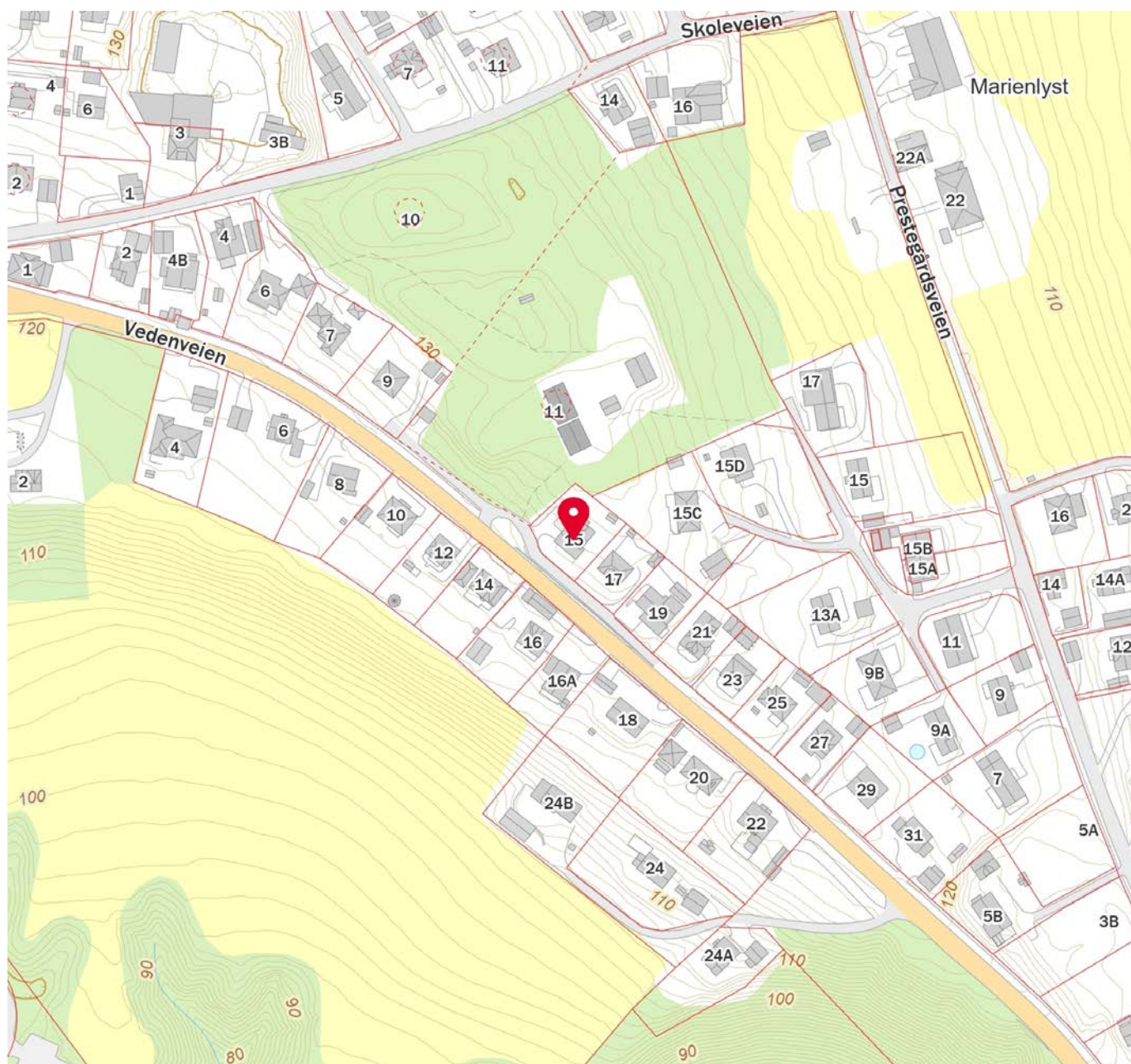
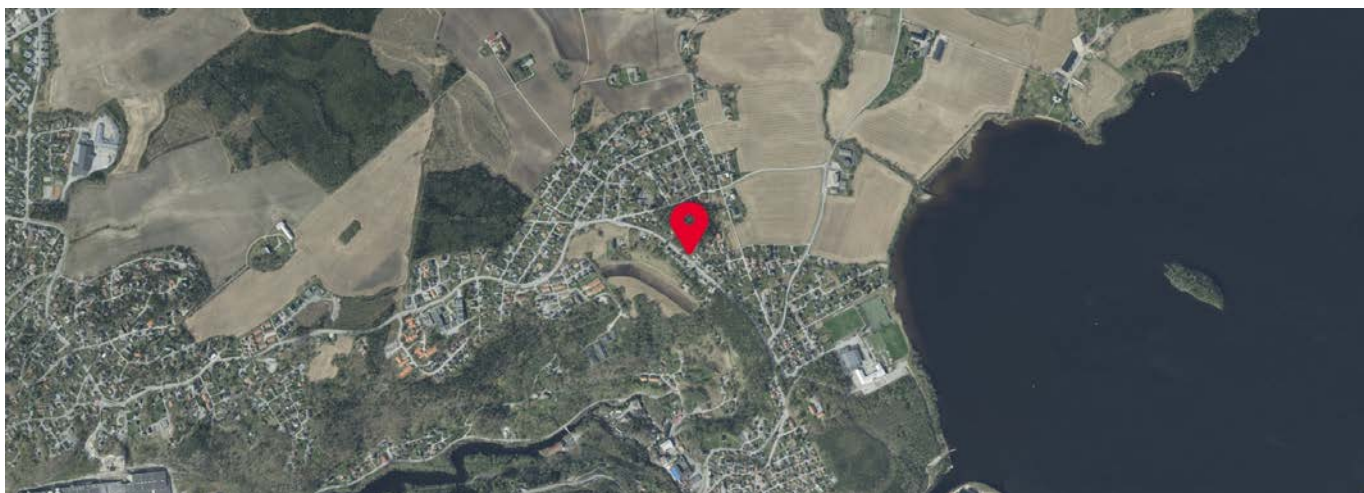
0%

45%

Nybo/Marienlyst
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Skatteetaten

Dato
07.03.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GEIR-FRODE WROLDSEN
Heimveien 6 H0101
1791 TISTEDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3101 HALDEN

Gnr 74 Bnr 47 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 812 163
Som sekundærbolig:	kr 3 248 651

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 10. mars 2025 08:24
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250045 (gjelder saksnummer 5454395)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Aud Irene Ottestad
Adresse: Vedenveien 15, 1791 TISTEDAL
Målnummer: 7359992906036684

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.februar 2018
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

07. mars 2025 kl. 09:11 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Vedenveien 15, 1791 Tistedal
gnr. 74, bnr. 47 i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101250045

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Vera Gummesen

Telefon: 997 95 559
E-post: vera.gummesen@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.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre