

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 18 000 000,-
Omkostn.: Kr 451 390,-
Total ink omk.: Kr 18 451 390,-
Selger: Arethusa AS

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 367/594 kvm
Tomtstr.: 58755.7 m²
Soverom: 7
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1101250136

Trollnes - Prakteiendom med særdeles rik historie. Ca 60 mål tomt med lang strandlinje.

Et lite kongerike venter deg på vakre Trollnes. Eiendommen er opprinnelig oppført som jaktgård for familien Anker. Slående vakker natur, helt usjenert fra omverdenen. Bygningsmassen er imponerende og er holdt godt vedlike gjennom årene.

A little kingdom awaits you at beautiful Trollnes. The property was originally built as a hunting lodge for the Anker family. Strikingly beautiful nature, completely unobstructed from the outside world. The building complex is impressive and has been well maintained over the years.

Im schönen Trollnes erwartet Sie ein kleines Königreich für sich allein. Das Anwesen wurde ursprünglich als Jagdschloss der Familie Anker erbaut. Beeindruckend schöne Natur, völlig unverbaut von der Außenwelt und ohne störende Lichtverhältnisse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	96
Andre vedlegg	105
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 367 m²

BRA - e: 227 m²

BRA totalt: 594 m²

TBA: 41 m²

Hovedhus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Gang, teknisk rom, bod, uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 165 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, vaskerom, gang 2, kjøkken 2, stue 2, spisestue 2

2. etasje

BRA-i: 96 m² Gang, soverom, bad 2, soverom 4, bad 3, soverom 5, bad 4, soverom 6, gang 2, soverom 7, bad 5, soverom 8, bod, bod 2, bod 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse- og balkongareal

Gjestehus/badehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Bad, kjøkken, stue, gang, badstue, toalettrom, soverom

BRA-e: 13 m² Teknisk bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 54 m² Bod, garasje, bod 2

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 136 m² Lagerrom, lagerrom, låvebro, lagerrom, gammelt fjøs

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Rom

2. etasje

BRA-e: 12 m² Rom med senger

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Badehus: Soverom og bod har egen inngang og ingen direkte kontakt, derfor eksternt areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

58755.7 m²

Tomtebeskrivelse

Trollnes ligger på et eget nes ut i Trollnesvannet ved Fjell Bru. Lang og praktfull strandlinje. Eiendommen består av tidligere beitemark samt gressplen. Videre er det deilige uteplasser, tun med gårds plass og egne badeplasser. Eiendommen ligger fullstendig usjenert for innsyn. Hagen er opparbeidet i sydvendt svakt skrånende terreng til til vannet.

Se vedlagte gårdskart for fordeling av marktype.

For vurdering av tomten se vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Omkranset av skogens ro, i historiske omgivelser ved inngangen til Ankerskogene, ligger den fasjonable prakt eiendommen Trollnes. Fra Trollnes er det ca. 15 minutter med bil til Halden sentrum, og ca. 10 minutter til Aremark sentrum. Det er ca. 15 minutter til Svenskegrensen.

Områdene omkring Trollnes er kjent for sitt flotte jaktterreng og rike fiskevann. I tillegg er det et eldorado for sopp- og bærsankere. Natur og friluft er sentralt på Trollnes. Her går det milevis med turstier i flott natur. Bl.a. kan man gå helt inn til Tresticklan Nasjonalpark, Fuglen Naturreservat og Lundneset Naturreservat. Videre er det kort vei til Fridtjof Nansens hotell.

Adkomst

Følg FV21 fra Halden mot Aremark. Rett før veien deler seg ved Fjell bru, ligger det en rasteplass - Fjell bru rasteplass. Ta til høyre inn skogsveien som går langs denne og følg denne rett frem til du kommer ut til Trollnes. Veien er låst med bom.

Bebyggelsen

Skog og landbruksområde uten særlig bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ing Norsted AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedhuset har grunnmurer av naturstein og stablet stein, delvis støpt innvendig og pusset utvendig. Dreneringen er fra 1980-90-tallet, med synlig grunnmursplate.

Ytterveggene består trolig av en tømmerkonstruksjon som utvendig er kledd med liggende, malt panel, og er utforet og lektet innvendig. Etasjeskillene består av støpte gulv og trebjelkelag av varierende utførelse.

Yttertaket er en sperretak-konstruksjon av tre med arkoppbygg og vinkler. Taket er tekket med bordtak, asfaltpapp, lekting og tegltakstein. Renner, nedløp og beslag er utført i metall (sink).

Bygningen har vinduer av tre med enkle, koblede eller doble glass, samt takvinduer av typen Velux med isolerglass. Dørene er av malt tre, noen med glass.

Eiendommen har en skiferlagt terrasse på terreng, som er delvis overbygget.

Inngangspartiet er overbygget med en støpt trapp tekket med skifer og har rekkverk av malt tre. Andre trapper er av støpt betong med skiferheller eller granitt.

Gjestehuset/badehuset har grunnmurer og yttervegger av murt Leca som er pusset, og utforet og isolert innvendig. Øvrige yttervegger er av isolert bindingsverk av tre, kledd med panel. Yttertaket er et sperretak av tre, tekket med bordtak, asfaltpapp, lekting og tegltakstein. Bygget har vinduer av tre med glass, koblede glass eller isolerglass, og dører av malt tre. Utenfor stuen er det en terrasse av impregnert tre med rekkverk, som delvis strekker seg ut over vannet.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Hovedhus - Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tegltaksteinene har lengre levetid enn undertaktekkingen som har passert normal forventet brukstid.

- Hovedhus - Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er rust på spesielt pipebeslagene.

- Hovedhus - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Hovedhus - Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Det er avvik:

Det er noe sprekker i fuger på skiferheller på hovedinngang, med noe bom under heller.
Sideinngang mangler håndløper.

- Hovedhus - Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Hovedhus - Innvendig - Krypjkjeller

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

- Hovedhus - Våtrom - 2.etasje > Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble registrert noe forhøyde fuktverdier i veggplate inn mot bad.

- Hovedhus - Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken 2 - Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelleskader og malingsavflassing ved utslagsvask og generell slitasje.

- Hovedhus - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

På 1980-tallet ble det ofte benyttet glødde kobberrør som har større fare for lekkasjer.

Utkoblet blandebatteri på hovedkjøkken.

- Hovedhus - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Hovedhus - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er tette terskler på dører og få tilluftsventiler, slik at ventileringen ikke blir slik den skal.

- Hovedhus - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Hovedhus - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er saltutslag og malingsflass på malte murvegger. Det er høye fuktverdier i vegger ved kontroll med fuktsøker.

Symptomene indikerer fuktvandring, men det virker ikke til å medføre fritt vann i kjeller.

Dette kan indikere fuktoppsug og noe fuktpress mot grunnmur/kjeller. Mye fukt i kjeller mot vest.

- Hovedhus - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker og noe setning/helning på gulv i tilbygg i stue. Det er normalt noe setninger på et så gammelt bygg.

- Hovedhus - Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og ved eventuelle tiltak på eiendommen skal NVE's veileder for kartlegging av grunnforhold før tiltak iverksettes.

- Hovedhus - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

· Det er avvik:

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannet ikke er tilfredsstillende, se analyse av vannprøve.

- Hovedhus - Tomteforhold - Vanninntak i Trollnestjernet.

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

· Det er avvik:

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannkilden (Trollnestjernet) ikke er tilfredsstillende.

- Gjestehus/badephus - Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er bygget på 1980-tallet og undertaktekingen har passert normal forventet brukstid.

- Gjestehus/badephus - Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

- Gjestehus/badephus - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er avvik:

Det er registrert at murvegg i teknisk bod (mot øst og nord) er fuktig helt inn mot stue på nordvegg. Muren fortsetter langs hele nordveggen og det er derfor fukt også videre bortover i murveggen og stor fare for fuktskader i trevegg i stue (mot soverom) og oppforet tregulv i stue og kjøkken m.m. I tillegg er det manglende fuktsikring/bslag på topp av grunnmur på hjørne mot nord-øst.

- Gjestehus/badephus - Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Gjestehus/badephus - Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke luftespalte under dørblad fra gang.

- Gjestehus/badephus - Spesialrom - Etasje > Badstue - Teknisk anlegg

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

- Gjestehus/badephus - Spesialrom - Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: · Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tett terskel.

- Gjestehus/badephus - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Gjestehus/badehus - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tette terskler mot våtrom og toalett hindrer luftsirkulasjonen. Soverom har ingen kobling mot øvrige deler av bygningen og ingen ventilasjon.

- Gjestehus/badehus - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år NS3600 krever direktekobling av tilførsel for bereder. Berederen nærmer seg trolig 40 år.

- Gjestehus/badehus - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Forhøyde fuktverdier i grunnmur indikerer fuktopptrekk/inntrekk.

- Gjestehus/badehus - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er avvik:

Det er registrert forhøye fuktverdier, se yttervegg og fuktsikring og drenering, samt rom under terreng.

- Gjestehus/badehus - Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Eiendommen ligger i flomutsatt område.

· Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og ved eventuelle tiltak på eiendommen skal NVE's veileder for kartlegging av grunnforhold før tiltak iverksettes. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og ligger meget nær vannet. Det er regulert vassdrag og dette skal normalt ikke kunne stige såpass mye at det blir et problem for bygget, men NVE har vurdert det som aktsomhetsområde.

- Gjestehus/badehus - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Vann- og avløpsledningen er ca 40 år (passert halvparten av forventet brukstid.

Avløpspumpeanlegget er også ca 40 år har oppnådd normal forventet brukstid.

Vannkvalitet er behandlet under samme punkt på hovedhuset.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Hovedhus - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun tilgang til møneloft i vestre ende av bygget, men dette stanser ved første pipe. Forøvrig lite/ingen tilgang til kontroll av takkonstruksjonen. Det virker ikke til å være isolert i skråtak i den delen hvor det er tilgang, men det er isolert på loftsbjelkelaget helt ut til undertaket og således tilstopping av lufting. Fare for tilsvarende utførelse øvrige steder.

- Hovedhus - Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kjellervinduer er slitt, mangler vedlikehold og overflatebehandling og har råteskader.

Takvinduer kan se ut til å ha punkterte glass og har eldre utførelse på utføring med redusert luftsirkulasjon.

- Hovedhus - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Konstruksjonene har skjevheter.

Den ytre delen av underlaget og fugene mellom skiferhellene har gått i oppløsning og helleleggingen er løs og fuger delvis borte.

- Hovedhus - Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skader på enkelte gulv, spesielt i kjøkken i delen mot vest og noe sår m.m. på vegger og himlinger.

- Hovedhus - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Hovedhus - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Pipevanger er ikke synlige. Pipevanger virker til å være innkledd på kjøkken mot øst.

Enkelte ildfaste plater under ildsteder er i minste laget i forhold til krav.

Noen rennemerker fra pipe ved soverom 3.

- Hovedhus - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp mot vest har ikke rekkverk og har råteskader i nedkant.
Kjellertrapp i hoveddel mangler håndløpere på begge sider.
Hovedtrapp er litt for lav og har litt for store åpninger i forhold til dagens krav.

- Hovedhus - Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Hovedhus - Våtrom - 2. etasje > Bad 2 - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Hovedhus - Våtrom - 2. etasje > Bad 3 - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Hovedhus - Våtrom - 2. etasje > Bad 4 - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Hovedhus - Våtrom - 2. etasje > Bad 5 - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtromsbelegg er slitt og baderomsplater har løsnet fra underlaget og er utett.

- Hovedhus - Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Utstyret er frakoblet fra røranlegget og rørene plugget i benkeskap, for planlagt rehabilitering. Kan kobles på igjen.

- Hovedhus - Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? 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 Anlegg fra 1980-tall. Deler er muligens eldre. Anbefaler at fagperson kontrollerer anlegget.

- Hovedhus - Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: 2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

- Gjestehus/badephus - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

· Det er ikke montert rekkverk.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler noe rekkverk ved badedelen av terrassen.

- Gjestehus/badehus - Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

- Gjestehus/badehus - Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

· Det er avvik:

I soverom mot øst er det registrerte fukt i sponplategulv. Det kan høres ut som om det er hulrom under. Ved dybdesondering, kan det virke som om det er tilfarergulv, eventuelt med dårlig understøttelse, men det kan også være en krypekjeller. Gulvet/etasjeskiller må åpnes for kontroll og utbedring/utskifting.

Det er stor fare for fukt i murveggen som er forblendet med stein i stue., da grunnmuren bak er fuktig i bod, helt inn til vegg mot stue. Muren fortsetter på hele nordveggen. Det ble registret noe forhøyde fuktverdier i furugulv i stue helt inn mot forblendet mur på øst-siden av peis.

- Gjestehus/badehus - Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: 2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Hovedhus - Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Gjestehus/badehus - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Gjestehus/badehus - Våtrom - Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

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

Ja

Beskrivelse: det var i 2017 en lekkasje fra bad i 2 etasje. Ble utbedret. I 2024 ble det en lekkasje i badehus. Det er rettet opp i 2025. Forsikringssak

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: J.A. Hansen Eft - Halden

Beskrivelse: arbeidet som er utført fremkommer av tilstandsrapport

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger Kolaas Halden

Beskrivelse: det er lagt helt nytt anlegg for avløp. Er gjort iht gjeldende forskrifter

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

Ja

Beskrivelse: det ble for ca. 10 år siden lagt ny drenering rundt huset. Det stoppet innsig og fukt i kjeller.

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

Ja

Beskrivelse: det har forekommet noen mus i kjeller. Disse er tatt i en felle

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Malemester Noren, Halden

Beskrivelse: tak er spylt og vasket. Hus er skrapet og malt utvendig

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

Ja

Beskrivelse: Egen leilighet i huset med kjøkken og bad. Egen inngang

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: ikke noe å tilføye

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

Ja

Beskrivelse: egen tilstandsrapport utarbeides av takstmann Norsted , Halden

Kommentar fra selger: viser til tilstandsrapport fra takstmann Norsted

Innhold

Hovedhuset inneholder: 1.etg entre og hall, 2 wc, kjøkken, stor spisestue med kakkelovn, peisestue med utgang til terrasse og hageanlegg.

2.etg. har soveromsfløy med gang, 5 doble soverom med hvert sitt bad/wc. I tillegg er det en bileilighet som "husmor" har disponert denne delen. Her er det gang, stort arbeidskjøkken, stue og spisestue, samt egen bitrapp til 2.etg.

Badehuset er oppført i nyere tid, og senest renovert i 2024. Her er det 1 soverom, wc, badstue med omkleddningsavdeling og 2 stk dusjer, lekker peisestue med tilgang til et lite kjøkken.

Standard

Trollnes, på grensen mellom Aremark og Halden, ble oppført som jaktgård for familien Anker. Her ble det i flere generasjoner drevet stort med jakt. På vinteren samlet gjerne familien Anker seg med selskap for skøytekonkurranser på Trollnesvannet.

Saugbrugsforeningen (nå Norske Skog Saugbrugs) kjøpte eiendommen fra familien Anker tidlig på 1960-tallet. Saugbrusforening benyttet Trollnes til konferanse- og samlingssted for forretningsforbindelser. Først ut på 2000-tallet kom Trollnes igjen tilbake i familien Ankers eie v/ dagens eier Ole F. Anker-Rasch.

Selve eiendommen holder høy håndverksmessig standard. Innvendig på hovedhuset kan nevnes heltre furugulv, brede paneler og solid listverk, samt malt panel og tapet på vegger. Baderom er flislagt og har varmekabler i gulv. I peisestuen er det en lekker klebersteinspeis. Kjøkken i 1.etasje må fornyes. I leiligheten er det et eldre kjøkken.

I Badehuset er det også en lekker stue med åpen himling og en tiltalende klebersteinspeis. Her er det et lite kjøkken i heltre bjerk. Integreerte hvitevarer.

Badehuset inneholder forøvrig et godt omkleddningsrom, 2 dusjer, wc og en stor, herlig badstue for 10-12 personer. I tillegg er det en lekker peisstue, samt et soverom med dobbeltseng med doble glassdører rett ut til badetrappen.

På eiendommen er det også et lite stabbur med et enkelt innredet gjesterom i 2.etg. Øvrige bygninger, både uthus med garasje samt den gamle låven, er i eldre og enkel forfatning.

HØYDEPUNKTER:

- Nydelig utsikt
- Dobbel garasje
- 2 peiser og 2 vedfyrte ovner
- Egen leilighet
- Flotte uteområder
- Store vindusflater med godt utsyn
- 7 doble soverom - flere med eget bad/wc
- Ikke noe innsyn
- Naturen som din nærmeste nabo
- Eget badehus med badstue, stue/kjøkken

Innbo og løsøre

Avtale om å overta/kjøpe øvrig innbo/løsøre gjøres direkte mellom partene.

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

Godt med parkering i egen gårds plass i tillegg til garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, bl.a. med varmepumpe og vedfyring. Det er i tillegg til åpne peiser, flere vedovner, samt en lekker kakkelovn.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 18 000 000

Kommunale avgifter

Kr 14 414

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 747

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 981 908

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 927 630

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 29 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:

3101/142/29:

21.09.2010 - Dokumentnr: 715916 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:142 Bnr:15

Bestemmelse om adkomstrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/badehus 25/4-1991.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Hovedhus

Byggetegninger: Innredning i hoveddel er dokumentert, leilighet mot vest er betegnet som bolig og ikke tegnet inn inndeling.

Brannceller: Det er åpent mellom hoveddel og leilighet mot vest i 2.etasje og denne er ikke utført som brannskille. Usikker på brannskille mellom enhetene i begge etasjer forøvrig.

Krav for rom til varig opphold: Rømning i fra leilighet i 2. etasje sjekke størrelse på vinduer.

Gjestehus/badehus

Byggetegninger: På plantegningen er det tegnet inndeling på del mot øst, men kun betegnelse på teknisk rom og strøket over båtnaust der hvor det er soverom.

Garasje

Eldre bygg - Det foreligger ikke tegninger.

Låve

Eldre bygg - Det foreligger ikke tegninger.

Stabbur - Det foreligger ikke tegninger.

Det er innredet med senger i bygget, men det er ikke funnet tegninger som viser søknad om innredning, altså trolig ikke byggesøkt.

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

med dette.

Bygningen ble oppført i en tidsperiode hvor regelverket for søknadsplikt var annerledes enn i dag, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til om tiltaket den gang var underlagt krav om byggesøknad. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at det ble sendt søknad eller gitt tillatelse, men dette er ikke uvanlig for bygg oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat anlegg for vann og avløp. Det er lagt nytt godkjent minirensesanlegg. Privat vei. Veirett fra hovedvei og frem til tomtegrense.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirkesomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

I tillegg har eiendommen følgende hensynssoner: H320_2 Flomfare, H110 nedslagsfelt drikkevann, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende, H570 Bevaring kulturmiljø.

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 boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

18 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

450 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

451 390 (Omkostninger totalt)

468 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

471 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

18 451 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

18 468 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

18 471 090 (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 451 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger

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

Boligkjøperforsikring

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19790,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplanke kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10305,-. Utleggene omfatter foto, servitutter, sikringspant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

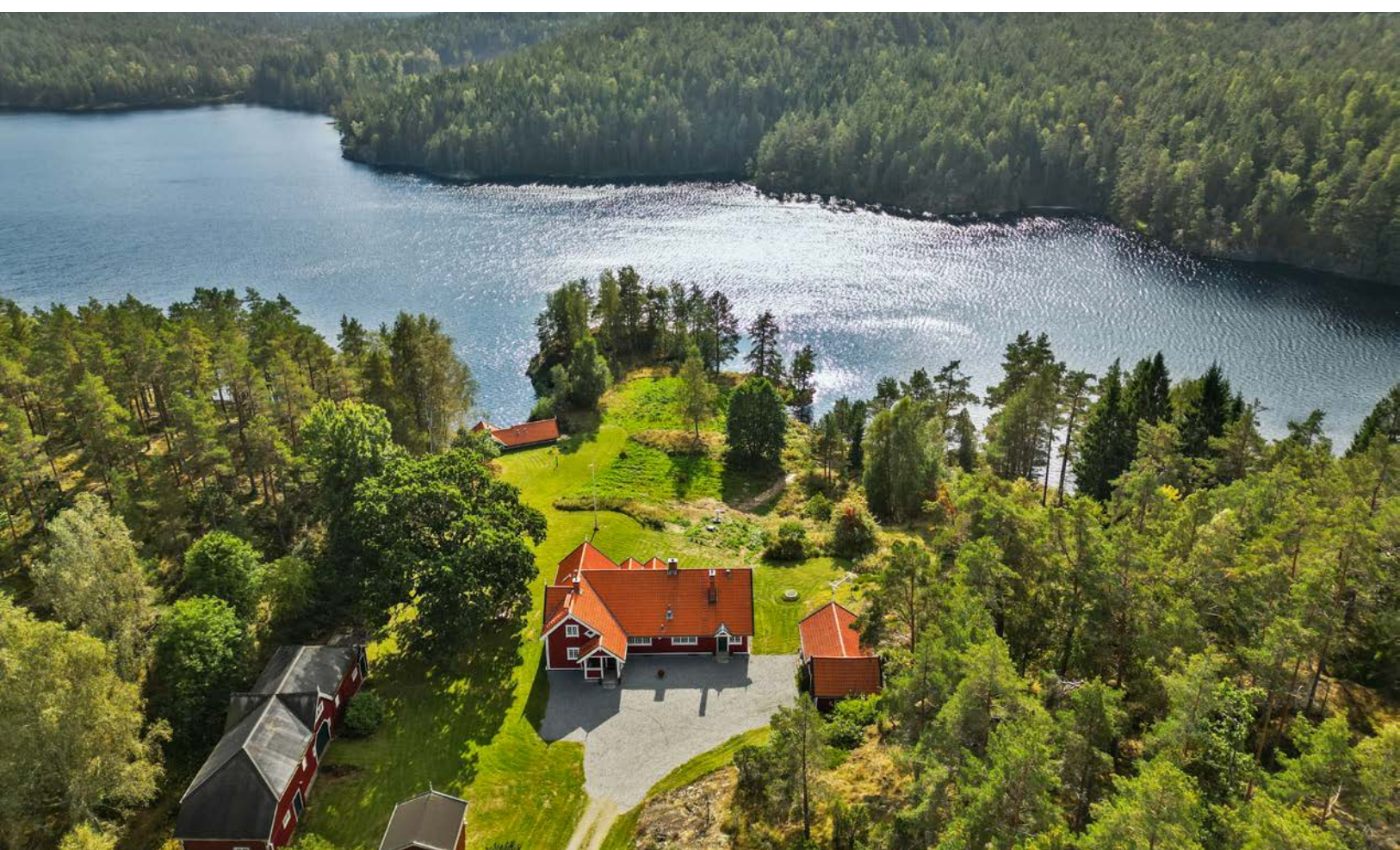
Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

07.01.2026











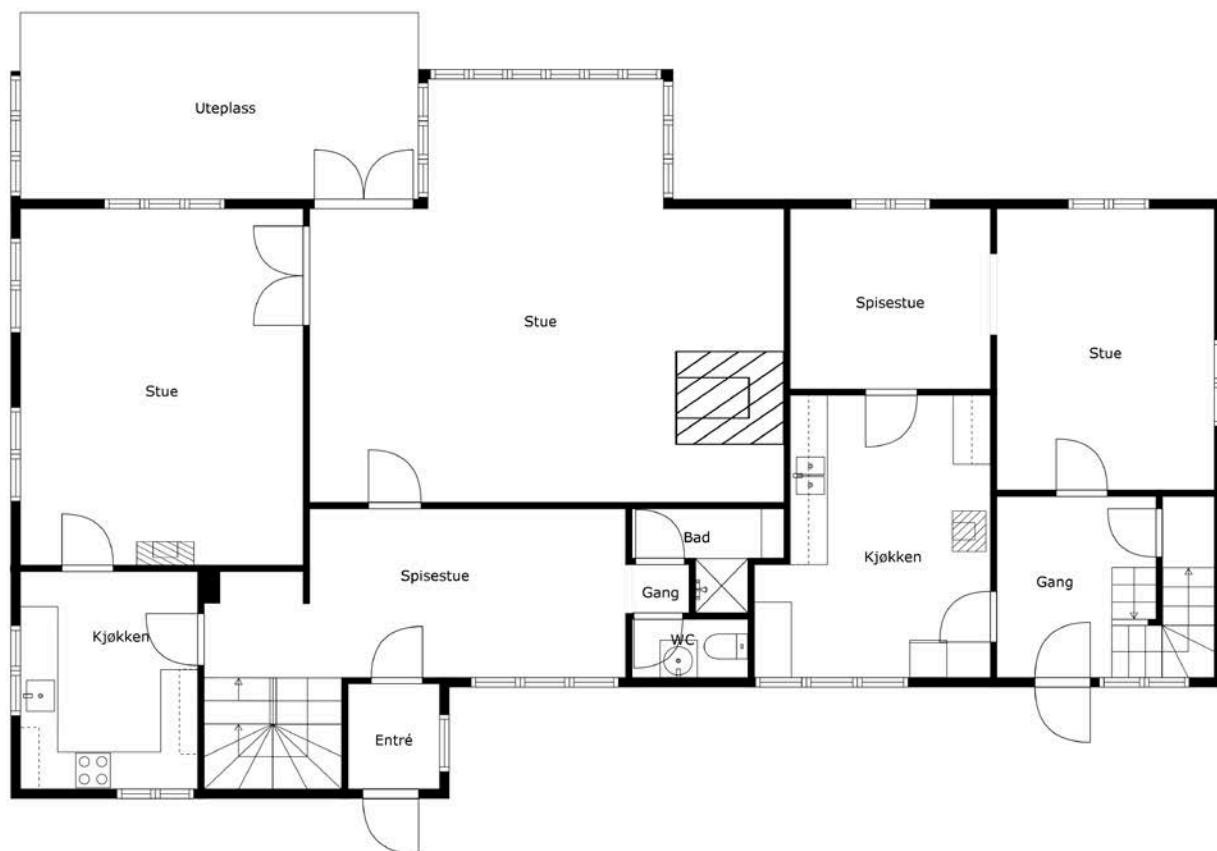


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















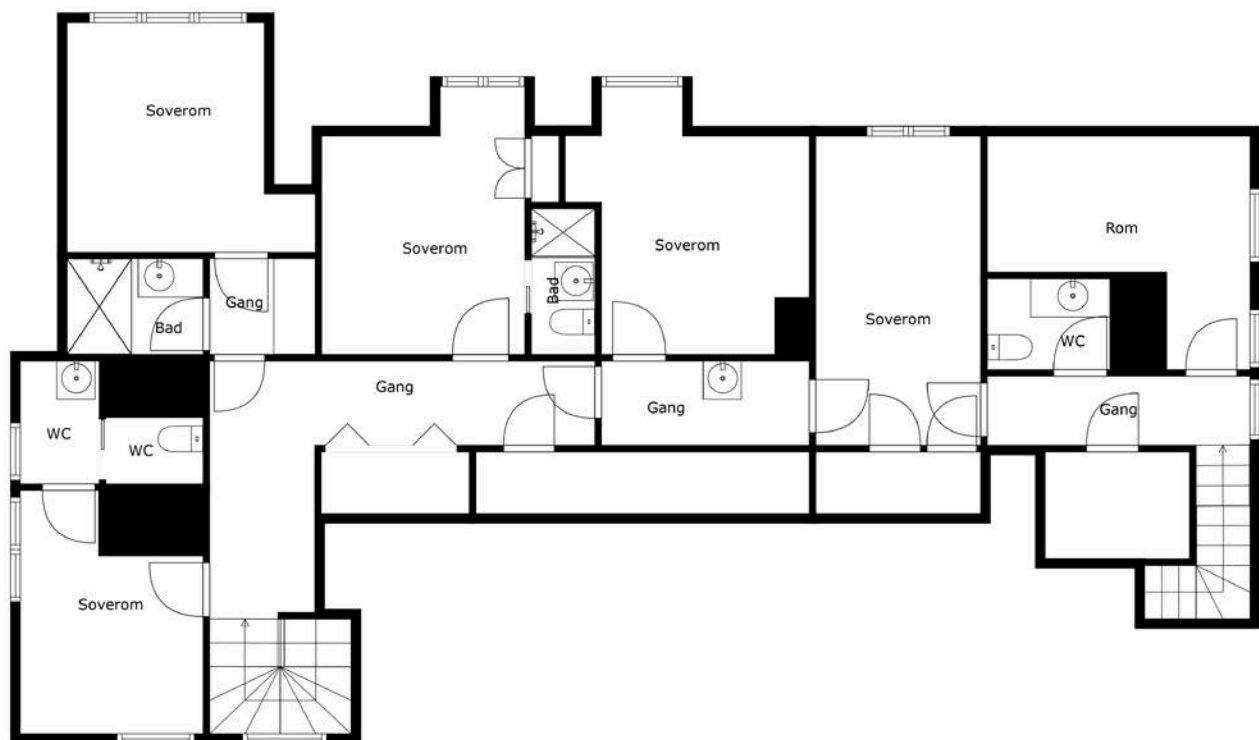


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

2. etasje hovedhus















Badehuset

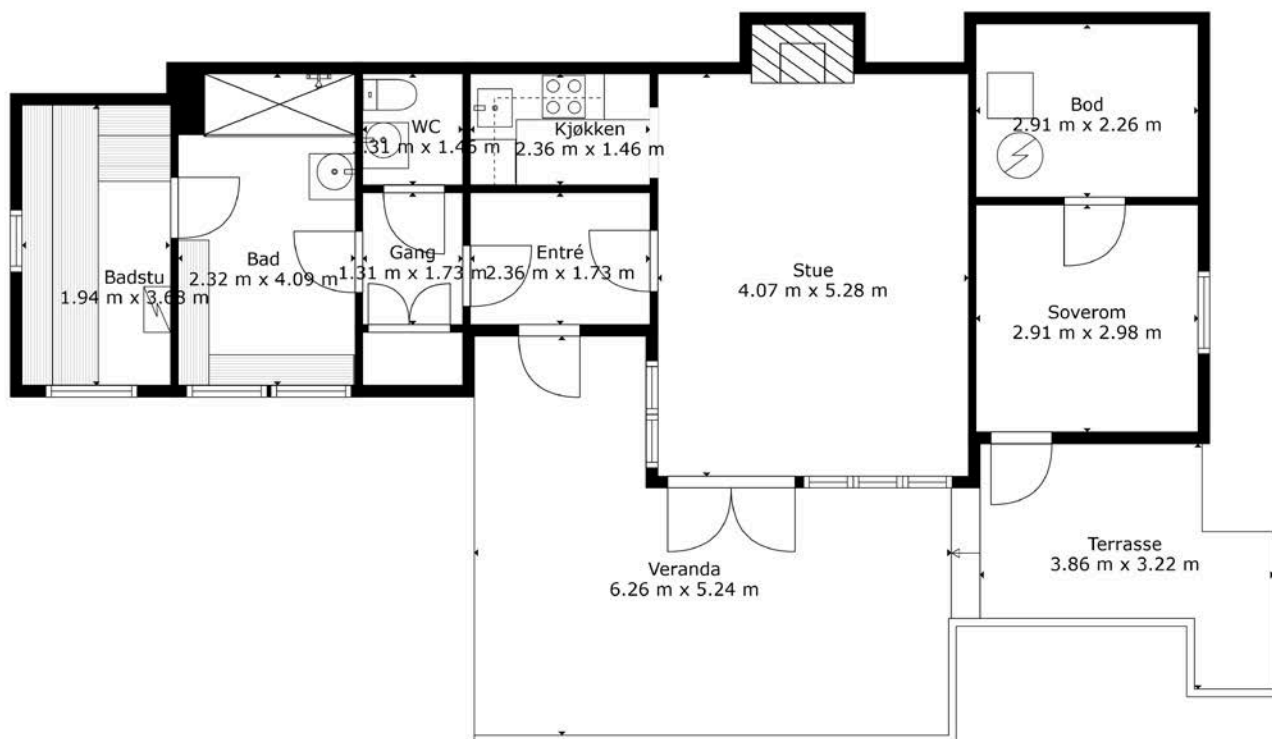


FOTO
etetera

BRA: 62 m²
 1. ETASJE: 62 m²
 S-ROM: BOD: 7 m², VERANDA: 25 m², TERRASSE: 9 m²,
 PEIS: 1 m², VEGGER: 7 m²
 Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbare Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

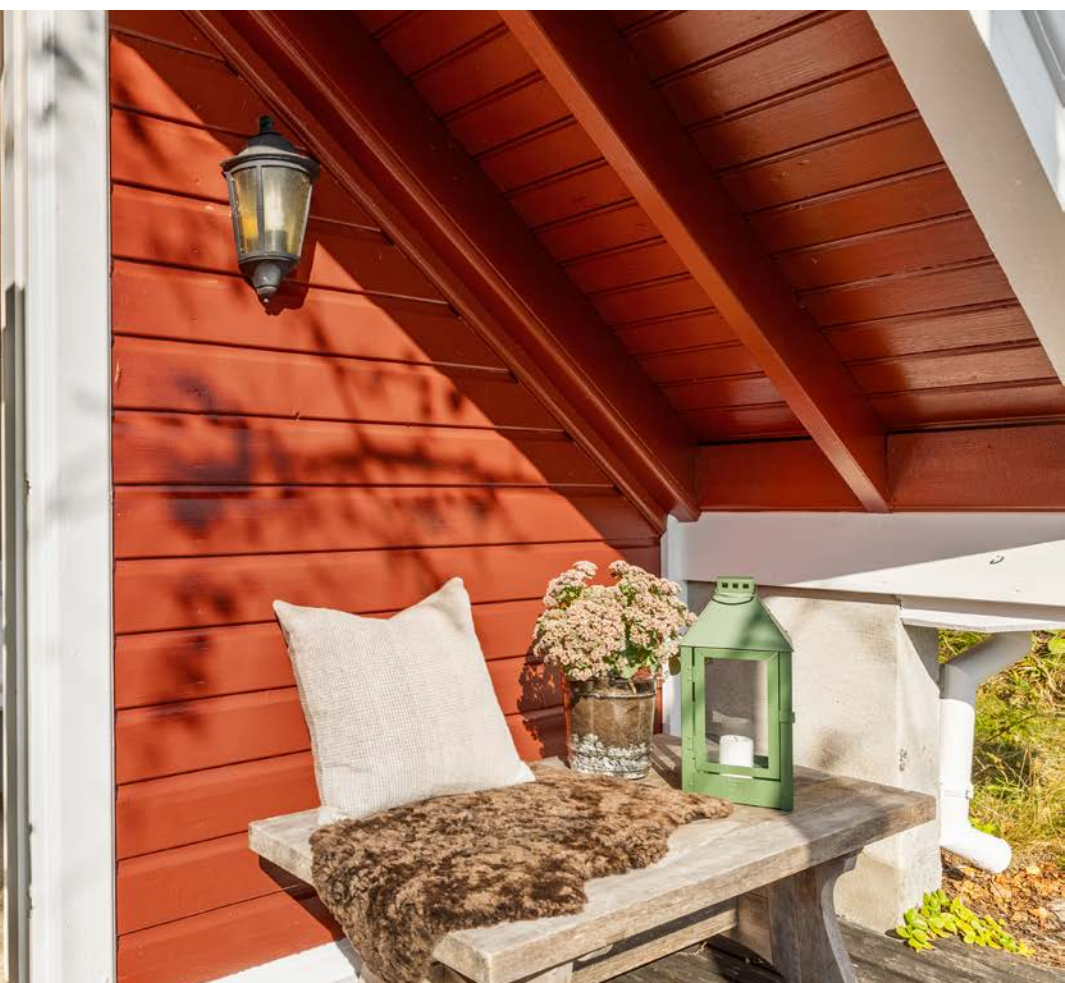




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Hovedhus



Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 142, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 594 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 15061-1126

Referansenummer: HH1373

Autorisert foretak: Ing Norsted AS



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.



Rapportansvarlig

Claus Norsted

ing@norsted.no

901 72 410



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

Hovedhus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Natursteinsmur som grunnmur, delvis støpt innvendig og pusset. Yttervegger trolig av tømmer som er kledd utvendig med malt panel, utforet/lektet innvendig. Yttertak er et sperretak av tre med diverse arkoppbygg og vinkler. Taket er tekket med bordtak asphaltapp, lekting og tegltakstein. Vinduer av tre med glass/koblede glass. Dører av malt tre. Terrasse på terreng utenfor stuer Overbygget inngangsparti med Støpt trapp med skifertekking og rekkverk av malt tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har heltre gulver av furu, fliser, tepper eller belegg. Vegger har malt panel eller plater som er malt/tapetsert. Himlinger har malt panel eller plater. Piper med peiser og ildsteder. Malte tretrapper, støpt trapp til hovedkjeller. Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 4 bad i 2.etasje, 3 med flislagte gulv og vegger, 1 med våtromsbelegg og baderomsplater. VAskerom i 1.etasje har fliser på gulv og vegger. Badene har Servantskap, taolett og dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedkjøkken er fra 1980-tallet med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkken i leilighet er eldre og har ingen hvitevarer, kun ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med servant i 1.etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Avløpsrør stort sett av plast, noe støpejern i kjeller. Avtrekksventilasjon fra kjøkken, våtrom og toalett. Varmtvannsbereder i begge kjellere. Elanlegg med 1 oppgradert sikringsskap og en del eldre. Mestepoarten fra 1980-tallet. Eier opplyser at han ikke kjenner til at det har vært noen oljetank på eiendommen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Slett jordtomt med hage med gressplen, gruset gårdsplass, hellelagt uteplass. Vanninntak i Tropplnestjernet med røranlegg fra 1980-tallet og nytt minnenseanlegg for klakk fra begge hus. Drenering fra byggeperiodene.

Gjestehus/badehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurer/yttervegger av murt Leca (lettklinkermur) som er pusset, utforet og isolert innvendig. Øvrige yttervegger av isolert bindingsverk av tre, kledd med panel. Yttertak er et sperretak av tre. Taket er tekket med bordtak, asphaltapp, lekting og tegltakstein. Vinduer av tre med glass/koblede glass/isolerglass. Dører av malt tre. Terrasse utenfor stue av impregnert tre inkl. rekkverk, delvis ut over vannet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har heltre gulver av furu eller fliser. Teppesfliser i soverom Alle gulver, bortsett fra soverom er åpnet i forbindelse med en vannskade i 2025. Da ble også deler av nordvegg åpnet og tørket. Vegger har malt panel eller plater som er malt/tapetsert. Himlinger har malt panel eller plater. Pipe med peis i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppgradert med ny membran og fliser på vegger og gulv, samt nytt vannrøropplegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt kjøkken i 2025 med integrerte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med WC og servant. Toalett ble også oppgradert ved skadeutbedringen i 2025 med nye fliser på gulv og vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør i rør) fra 2025. Avløpsrør av plast, pumpekum for pumping opp til hovedhus. Avtrekksventilasjon fra kjøkken, våtrom og toalett. Varmtvannsbereder. Elanlegg fra 1990, oppgradert delvis i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånende jordtomt med gressplen. Vanninntak i Tropplnestjernet med røranlegg fra 1980-tallet og nytt minnenseanlegg for klakk fra begge hus. Drenering fra byggeperioden

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hovedhus

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

Innredning i hoveddel er dokumentert, leilighet mot vest er betegnet som bolig og ikke tegnet inn inndeling.

Gjestehus/badehus

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

På plantegningen er det tegnet inndeling på del mot øst, men kun betegnelse på teknisk rom og strøket over båtnaust der hvor det er soverom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eldre bygg

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Eldre bygg

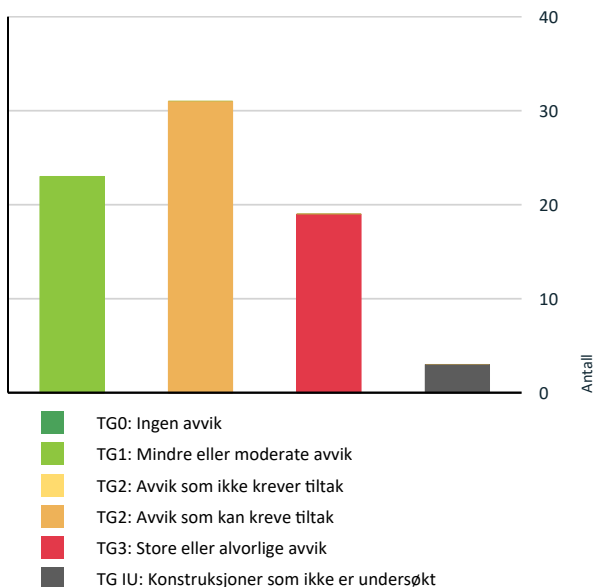
Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

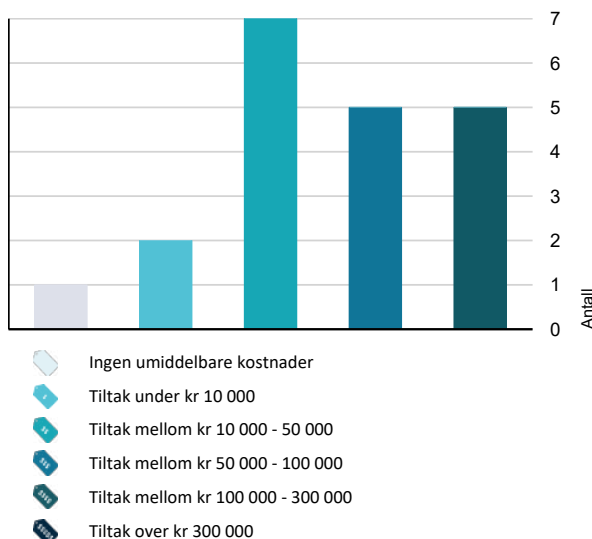
Det er innredet med senger i bygget, men det er ikke funnet tegninger som viser søknad om innredning, altså trolig ikke byggesøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Hovedhus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 3 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 4 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 5 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Vanninntak i Trollnestjernet. [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Gjestehus/badephus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HOVEDHUS



Kommentar

Gammelt bygg

Tilbygg / modernisering

1986	Ombygging til dagens bruk	Total ombygging innvendig og yttertak omtekket og isolert for delk mot øst, ikke leilighet mot vest, som ble oppusset senere.
------	---------------------------	---

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra tak.

Vurdering av avvik:

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

Tegltaksteinene har lengre levetid enn undertaktekingen som har passert normal forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke normalt å skifte undertak før taksteinen eller lektingen m.m. har behov. utfordringer er spesielt i overganger som gradrenner, luftehatter og takvinduer m.m. som det er mye av her, hvor det kan oppstå lekkasjer.

Konsekvens er eventuell vanninntrengning og behov for utskifting av undertaktekingen, samt fukt- og vannlekkasjer.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beslag av metall (sink)

Vurdering av avvik:

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

Det er rust på spesielt pipebeslagene.

Konsekvens/tiltak

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

Følge med og skifte pipebeslag og kontrollere øvrige beslag jevnlig, spesielt gradrenner m.m.

Konsekvens kan være fukt/vanninntrengninger.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens kan være fukt- sopp og råteskader.

1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, delvis kledd skråtak over innredede rom i 2.etasje. Isolert loftsbjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun tilgang til møneloft i vestre ende av bygget, men dete stanser ved første pipe. Forøvrig lite/ingen tilgang til kontroll av takkonstruksjonen. Det virker ikke til å være isolert i skråtak i den delen hvor det er tilgang, men det er isolert på loftsbjelkelaget helt ut til undertaket og således tilstopping av lufting. Fare for tilsvarende utførelse øvrige steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må sikres luftespalte der isolasjon tett denne.

Det bør sikres adkomst til møneloft og generelt til lofts-konstruksjonen. Konsekvensen kan være at det er/kan være feil utførelse som kan ha gitt/kan medføre fukt/råteskader i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 3 Vinduer

Vinduer med trerammer og enkle, koblede eller doble glass. Takvinduer av typen Velux med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Kjellervinduer er slitt, mangler vedlikehold og overflatebehandling og har råteskader.
Takvinduer kan se ut til å ha punkterte glass og har eldre utførelse på utføring med redusert luft sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Takvinduer må gis dyptgående vedlikehold eller skiftes.
Takvinduer må påregnes etterses jevnlig, da også beslagløsninger utvendig m.m. nærmer seg normal funksjonstid.
Konsekvensene vil kunne være lekkasjer og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Dører

Malte tredører dels med glass, dels enkle glass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skiferlagt terrasse på terreng, delvis overbygget.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Den ytre delen av underlaget og fugene mellom skiferhellene har gått i oppløsning og helleleggingen er løs og fuger delvis borte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifergulvet må legges om, i hvertfall delvis.
Konsekvensen vil være en ytterligere utvikling av forvitringen av underlaget og større skjevnheter/løsnede deler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Trapper av støpt betong med skiferheller, eller granitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker i fuger på skiferheller på hovedinngang, med noe bom under heller.
Sideinngang mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skader og montere håndløper
Konsekvens vil være at svekkelsene utvikler seg og trapp fortsatt er vanskelig å gå i for personer med redusert bevegelsesevne.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulver har fliser, brede gulvbord, teppe, belegg m.m. og støpte betonggulv i kjellere.
Vegger har malt panel, malte plater, tapet, glassfiberstri, malte pussede murer m.m. og malte/ubehandlede gråsteinsmurer i kjellere.
Himlinger har malt panel, dels med synlige dragere og panel i mønster, malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skader på enkelte gulv, spesielt i kjøkken i delen mot vest og noe sår m.m. på vegger og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv og trebjelkelag av varierende utførelse.

Målt planavvik innenfor 2 m lengde

1.etasje Stuer 20-25 mm

2.etasje Soverom og stue: 20-25 mm

Gulver i kjeller er ikke laget plane og har større avvik.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Konsekvensen er fortsatt skjevheter på gulver. Ingen kostnad så lange man ikke utbedrer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspiper med ildsteder tilkoblet. Det har i følge Halden kommune ikke vært tilsyn ved piper og ildsteder og dette anbefales. Ved tilsyn kan det avdekkes avvik.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger virker til å være innkledd på kjøkken mot øst.

Enkelte ildfaste plater under ildsteder er i minste laget i forhold til krav. Noen rennermerker fra pipe ved soverom 3.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Årsak til rennemerker fra feilsluke sjekkes.
Anbefaler kontroll av feiervesenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under et tilbygg mot syd i stue mot syd i 1. etasje.
Det er ikke ventiler utvendig, men 2 inn mot kjeller, hvor den ene er polassert i en plate etter et tidligere vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Lage inspeksjonsmulighet ved å fjerne treplate m.m. i kjeller

KG 3 Innvendige trapper

Male tretrapper, til 2. etasje, støpt betongtrapp med fliser til hovedkjeller, gammel kjellertrapp til kjeller mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Kjellertrapp mot vest har ikke rekkverk og har råteskader i nedkant. Kjellertrapp i hoveddel mangler håndløpere på begge sider. Hovedtrapp er litt for lav og har litt for store åpninger i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Sifte ut råteskadet trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KG 1 Innvendige dører

Malte tredører med profilerte utførelser, dels med glass, enkle dører i kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

KG 3 Generell

Flislagte gulv og vegger fra 1980-tallet muligens med membran. Nye fliser på 2010-tallet på vegger og gulv i nisje for vaskemaskin, opprinnelige på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

KG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er valgt bort av eier av estetiske årsaker. For å få kontrollert må det foretas hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling uten å avdekke forhøyde fuktverdier og det er ikke synlige fuktskjolder i underliggende himling i bod i kjeller.

2. ETASJE > BAD 2

KG 3 Generell

Flislagt bad, plast sluk, ser ut som banemembran, usikker på vegger, da det ikke var gode membranprodukter for vegg på denne tiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD 2

KG 2U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i gang bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble registrert noe forhøyde fuktverdier i veggplate inn mot bad.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe forhøyde fuktverdier i veggplate inn mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Følge opp med målinger, eventuelt kontroll av vegg ved åpning på bad.

2. ETASJE > BAD 3

KG 3 Generell

Flislagt bad, plast sluk, ser ut som banemembran, usikker på vegger, da det ikke var gode membranprodukter for vegg på denne tiden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i soverommet bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

2.ETASJE > BAD 4

TG 3 Generell

Flislagt bad, plast sluk, ser ut som banemembran, usikker på vegger, da det ikke var gode membranprodukter for vegg på denne tiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD 4

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i soveromn bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

2.ETASJE > BAD 5

TG 3 Generell

Bad med plast sluk og våtromsbelegg med oppbrett på gulv og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Våtoppsbelegg er slitt og baderomsplater har løsnet fra underlaget og er utett.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et forebyggende tiltak kan være å montere inn dusjkabinett og sikre jevnlig kontroll av sluk.

For å få et vanntett bad må det monteres nytt tettesjikt inkl. nytt røranlegg og sluk for å sikre godkjente rørgjennomføringer m.m.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD 5

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i soveromn bakenfor dusjbladbatteriet. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med malte profilerte fronter og heltre benkeplate, innfelt kum. Komfyr platetopp, oppvaskmaskin og ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Utstyret er frakoblet fra røranlegget og rørene plugget i benkeskap, for planlagt rehabilitering. Kan kobles på igjen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Rørene må kobles til igjen og anlegget testes før bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med malte profilerte fronter oppgradert på 1980-tallet. Oppvaskbenkebeslag med integrert kum og utslagsvask. Godt med skap.

Vurdering av avvik:

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

Svelleskader og malingsavflassing ved utslagsvask og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredningen trenger oppussing. Konsekvens vil være utvidet skade.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Ventilator i avtrekkskappe ved ildsted.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrørlegg fra 1980-tallet med kobber vannrør.

Vurdering av avvik:

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

På 1980-tallet ble det ofte benyttet glødde kobberrør som har større fare for lekkasjer.

Utkoblet blandebeholder på hovedkjøkken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Anlegget anbefales kontrollert av rørlegger.

Konsekvens: Ved lekkasjer kan det oppstå store vannskader.

TO 2 Avløpsrør

Stort sett plast avløpsrør fra omgjøringene på 1980-tallet. Noe eldre støpejernsrør i kjeller og ut gjennom grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TO 2 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksvifte på møneloft/etasjeskiller. 3 vifter totalt med justerbar hastighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er tette terskler på dører og få tilluftsventiler, slik at ventileringen ikke blir slik den skal.

Konsekvens/tiltak

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

Terkler må skiftes ut med lavere flate som gir tilluftsmulighet.

Konsekvensen er at det vil være dårligere lufteomsykning.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereidere fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra 1980-tall, noe oppgradert opp gjennom årene.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ja Kontroll utført i 2019
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Anlegg fra 1980-tall. Deler er muligens eldre. Anbefaler at fagperson kontrollerer anlegget.

Generell kommentar

Bryter for vifte i 1. etasje er noe løs. El-punkter på kjøkken, stikk på bad og en utvendig stikkontakt er demontert etter en visuell kontroll som avdekket at arbeider ikke var utført forskriftsmessig. Dette ble frakoblet og blendet fram til planlagt oppgradering/rehabilitering. Kostnadsestimat er for elkontroll + avdekkede feil. Det kan avdekkes ytterligere forhold ved en kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TO 3 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eldre brannvarslingsanlegg er koblet ut, andre røykvarslere er ikke montert. Slukkeapparater er mer enn 10 år.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med løsmasser

1 TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering virker til å være fra 1980-90-tall, i hvertfall med grunnmursplate som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er saltutslag og malingsflask på malte murvegger. Det er høye fuktverdier i vegger ved kontroll med fuktsøker. Symptomene indikerer fuktvandring, men det virker ikke til å medføre fritt vann i kjeller. Dette kan indikere fuktoppsug og noe fuktpress mot grunnmur/kjeller. Mye fukt i kjeller mot vest.

Konsekvens/tiltak

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

Konstruksjonens oppbygging tilsier at man aldri vil bli helt kvitt fuktopptrekk/fuktinntrengningen og det viktige er å ha jevnlig tilsyn, rydde vekk organisk materiale (spesielt i liten kjeller mot vest med potetbinge m.m.) og sikre at det er godt miljø og ikke for høy luftfuktighet i kjellerene. Innmontering av luftavfukter kan være et tiltak. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak vil være at det kan bli fukt- sopp og råteskader i organsik materiale og muggsoppvekst ved høy luftfuktighet.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stablet stein og betong som er pusset utvendig. Mulig grunn fundamentering på tilbygg i stue mot syd inngangsparti mot nord.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Noen sprekker og noe setning/helling på gulv i tilbygg i stue. Det er normalt noe setninger på et så gammelt bygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for utbedringer pr. nå, men det bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle nye /fortsatt bevegelser. Konsekvens av å ikke utføre tiltak vil være å leve med sprekker og skjevheter.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Gruset gårdsplass og gressplen. Se badehus for flompunkt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og ved eventuelle tiltak på eiendommen skal NVE's veilder for kartlegging av grunnforhold før tiltak iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved eventuelle tiltak på eiendommen må det foretas en vurdering i henhold til NVE's veileder for avklaring av grunnforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsanlegg for eiendommen etablert i hagen i 2025 med minireseanlegg.

Avløpsledninger av plast PVC lagt i 2025 fra grunnmur og ut til dette. Opprinnelige ledninger fra kjeller og ut til utsiden av grunnmuren (bunnledninger).

Vurdering av avvik:

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

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannet ikke er tilfredsstillende, se analyse av vannprøve.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens ved eventuell lekkasje er reparasjonskostnader.

TG 2 Vanninntak i Trollnestjernet.

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannet ikke er tilfredsstillende, se analyse av vannprøve

Vannledningen er ca 40 år (passert halvparten av forventet brukstid).

Vurdering av avvik:

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

Det er dokumentert at vannkvaliteten på vannkilden (Trollnestjernet) ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må sikres god nok kvalitet på vannforsyningen, konsekvensen av at denne ikke bedres er at man ikke har tilfredsstillende vannkvalitet, med de følger det kan ha.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

GJESTEHUS/BADEHUS



Byggeår

1990

Kommentar

I følge tegninger

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bordtak og undertakpapp, lekting og tegltakstein.

Vurdering av avvik:

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

Taket er bygget på 1980-tallet og undertaktekkingen har passert normal forventet brukstid.

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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er beslag, renner og nedløp av metall (sink).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Adkomst for feier må sikres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Pussede murflater på vegger som ligger under og noe over terreng, deretter utforet trevegg med malt liggende panel. Innvendig er murvegg forblendet med granittsteiner eller utforet trevegg som er isolert og kledd. Vegger mot syd (framside) er av bindingsverk av tre som er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at murvegg i tekniskbod (mot øst og nord) er fuktig helt inn mot stue på nordvegg. Muren fortsetter langs hele nordveggen og det er derfor fukt også videre bortover i murveggen og stor fare for fuktskader i trevegg i stue (mot soverom) og oppforet tregulv i stue og kjøkken m.m. I tillegg er det manglende fuktsikring/beslag på topp av grunnmur på hjørne mot nord-øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll og utbedring, se rom under terreng.

TG IIJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperretak av tre med delvis loftsbrom, mønt himling i stuedel, soverom og bod med isolert skråtak. Ingen mulighet for kontroll av lufteløsninger.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

VEd eventuell åpning av konstruksjonen vil man kunne sjekke utførelsen på isoleringen i skråtaket.

TG I Vinduer

Trevinduer med koblede glass.

TG I Dører

Malt høveddør i tre, malte terrassedører i tre.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregneret tre mellom bygningen og vannet, delvis utkraget ut over vannet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler noe rekkverk ved badedelen av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dersom tiltakene ikke utføres, vil fallsikringen ikke være tilfredsstillende, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av steiner lagt i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det mangler rekkverk på trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Furugulv og fliser. Alle gulver er skiftet i forbindelse med utbedring av fuktskader i 2025, bortsett fra i soverom og bod. Vegger er kledd med panel. Vegger i kjøkken, toalett og bad er skiftet i disse rommene. Himlinger er panelte. Vegger og himlinger er delvis behandlet, eller malt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeavvik på 5 mm innenfor 2 m i stue og kjøkken

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i i område med middels til lav aktsomhet for Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Åpen peis i kleberstein

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er utførede trevegger på innside av grunnmur på hele bakveggen og siden mot vest .
Videre er det oppført tregulv i kjøkken, stue og soverom i soverom mot øst (lavere nivå).

Det har vært en stor vannlekkasje i boligen i 2025 og denne er utbedret. I den forbindelse var alle vegger og tilfarergulv (utenom soverom åpnet og tørket av Recover Nordic (saneringsselskap) og konstantert tørt før lukking.

Hulltaking er ikke foretatt i stue, da eier valgte dette bort av estetiske grunner og da det nylig har vært åpnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppført tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er avvik:

I soverom mot øst er det registrerte fukt i sponplategulv. Det kan høres ut som om det er hulrom under. Ved dybdesondering, kan det virke som om det er tilfarergulv, eventuelt med dårlig understøttelse, men det kan også være en krypekjeller. Gulvet/etasjeskiller må åpnes for kontroll og utbedring/utskifting.

Det er stor fare for fukt i murveggen som er forblendet med stein i stue., da grunnmuren bak er fuktig i bod, helt inn til vegg mot stue. Muren fortsetter på hele nordveggen. Det ble registrert noe forhøyde fuktverdier i furugulv i stue helt inn mot forblendet mur på øst-siden av peis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det ikke åpnes i utførede vegger og oppført tregulv vil det være fare for at det vil utvikle seg skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Innvendige dører

Heltre furu speildører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Nybygget bad i 2025

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, panel i innertak

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant og 2 dusjer med dusjvegger og dører av glass.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via felles avtrekksvifte på loft.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte under dørbord fra gang.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom tilluft ikke etableres vil ikke ventilasjonen fungere som planlagt og begrenset ventilering.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger er flislagt på både bad og toalettrom, samt at bakvegg ikke er tilgjengelig, da det er rom under terreng og grunnmur.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken oppført i 2025 med nye hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue som er plassbygget, delvis med yttervegger og delvis under terreng.
Badstuen har blitt fuktkontrollert i forbindelse med utbedring av vannskade i 2025 uten påvisning av fukt.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn er elektrisk, fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens vil være å skifte ovn.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom som er bygget opp nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Tett terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom tilluft ikke etableres vil ikke ventilasjonen fungere som planlagt og begrenset ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nytt rør i rør anlegg fra 2025.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, opprinnelig, delvis skiftet ut i forbindelse med skadeutbedringen i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk som var normalt på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tette terskler mot våtrom og toalett hindrer luft sirkulasjonen. Soverom har ingen kobling mot øvrige deler av bygningen og ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens vil være begrenset vnetiasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

NS3600 krever direktekobling av tilførsel for bereder.

Bereideren nærmer seg trolig 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens er skifte av bereder og fare for brann ved eltilkobling.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegget er oppgradert i forbindelse med skadeutbedringen i 2025, forøvrig opprinnelig.

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.
1990 Delvis oppgradering/de-/remontering i 2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja Kontroll utført 2019, ingen avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branttilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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?

Nei

TG 3 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.

Eldre brannvarslingsanlegg er koblet ut, andre røykvarslere er ikke montert. Slukkeapparater er mer enn 10 år.

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?

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Opprinnelig dreneringsløsning. Det ser ut til å være grunnmursplate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøye fuktverdier i grunnmur indikerer fuktopptrekk/inntrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør kontrolleres, da det er stort vannpress fra terrenget bak bygningen og forhøye fuktverdier i mur, samt nye innredede rom med utforede vegger i rommene innenfor (under terreng) se rom under terreng og yttervegger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkermur som er pusset og delvis forblendet. med stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøye fuktverdier, se yttervegg og fuktsikring og drenering, samt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer som beskrevet med kontroll av drenering og trevegger innvendig.

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Gressplen i skråning som heller nedover mot bygningen på nordsiden, men riktig fall ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og ved eventuelle tiltak på eiendommen skal NVE's veilder for kartlegging av grunnforhold før tiltak iverksettes.

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og ligger meget nær vannet. Det er regulert vassdrag og dette skal normalt ikke kunne stige såpass mye at det blir et problem for bygget, men NVE har vurdert det som aktsomhetsområde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at det ikke vil kunne oppstå flomproblemer .

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra Trollnestjernet som eiendommen grenser til. Avløp via pumpekum til felles avløpsrenseanlegg for bolighuset.

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.

Vann- og avløpsledningen er ca 40 år (passert halvparten av forventet brukstid.

Avløpppumpeanlegget er også ca 40 år har oppnådd normal forventet brukstid.

Vannkvalitet er behandlet under samme punkt på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpppumpeanlegget bør ha en service/kontroll og deretter serviceavtale.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre garasje på steinmur, med trebjelkelag og tregulv. Vegger av tre bindingsverk, utvendig kledd med panel. Uttetak av sperretak tekket med tegltakstein.
Det er vinduer, dører og slagport.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre låve med tverrlåvebro midt på bygget og lader på 2 sider. Bygget er på steinmurer og pilarer, med trebjelkelag og tregulv. Vegger av tre bindingsverk eller tømmer, utvendig kledd med panel. Yttertak av sperretak tekket med metallplater, renner og nedløp.

Det er vinduer, dører og slagporter.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Det er åpenbare råte og setningsskader i gammelt fjøsdel.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre stabbur på betongpilarer, med trebjelkelag og tregulv. Vegger av tre tømmer, utvendig kledd med panel. Yttertak av sperretak teknet med bordtak og pappshingel, renner og nedløp.

Det er vinduer, dører og trapp til 2.etasje.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

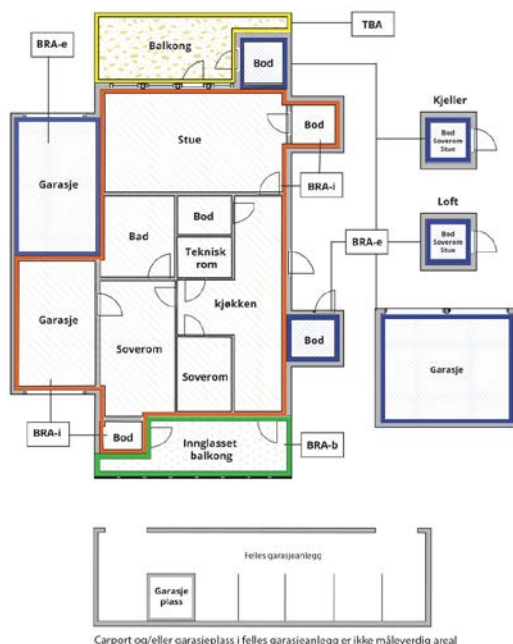
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hovedhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	50			50	
1. Etasje	165			165	19
2. etasje	96			96	
Loft					
SUM	311				19
SUM BRA	311				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, teknisk rom, bod, uinnredet kjellerrom		
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, vaskerom, gang 2, kjøkken 2, stue 2, spisestue 2		
2. etasje	Gang, soverom, bad 2, soverom 4, bad 3, soverom 5, bad 4, soverom 6, gang 2, soverom 7, bad 5, soverom 8, bod, bod 2, bod 3		
Loft	Kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning i hoveddel er dokumentert, leilighet mot vest er betegnet som bolig og ikke tegnet inn inndeling.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er åpent mellom hoveddel og leilighet mot vest i 2. etasje og denne er ikke utført som brannskille. Usikker på brannskille mellom enhetene i begge etasjer forøvrig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Maler og teppelegging m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømning i fra leilighet i 2. etasje sjekke størrelse på vinduer.

Gjestehus/badehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	13		69	22
Loft					
SUM	56	13			22

SUM BRA 69

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, stue, gang, badstue, toalettrom, soverom	Teknisk bod	
Loft			

Kommentar

Soverom og bod har egen inngang og ingen direkte kontakt, derfor eksternt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På plantegningen er det tegnet inndeling på del mot øst, men kun betegnelse på teknisk rom og strøket over båtaust der hvor det er soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Større vannlekkasje i 2025 er utbedret med nytt bad, kjøkken og toalett, nytt rørapplegg og fornying av deler av elanlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, garasje, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygg

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:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		136		136	
SUM		136			
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom, lagerrom, låvebro, lagerrom, gammelt fjøs	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygg

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:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		12		12	
2.etasje		12		12	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Rom	
2.etasje		Rom med senger	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innredet med senger i bygget, men det er ikke funnet tegninger som viser søknad om innredning, altså trolig ikke byggesøkt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik fra rømningsvei, kun 1 rømningsvei.

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)
Hovedhus	261	50
Gjestehus/badehus	64	5
Garasje	0	0
Låve	0	0
Stabbur	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Claus Norsted	Takstingenjør
	Bård Stensrud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	142	29		0	58755.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aremarkveien 1199

Hjemmelshaver

Arethusa AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 000 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH1373>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250136	
Selger 1 navn	
Ole Fredrik Anker-Rasch	
Gateadresse	
Aremarkveien 1199	
Poststed	Postnr
TISTEDAL	1792
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250136

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
 Beskrivelse

det var i 2017 en lekkasje fra bad i 2 etasje. Ble utbedret. I 2024 ble det en lekkasje i badehus. Det er rettet opp i 2025. Forsikringssak
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

arbeidet som er utført fremkommer av tilstandsrapport

 Arbeid utført av

J.A. Hansen Eft - Halden
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

det er lagt helt nytt anlegg for avløp. Er gjort iht gjeldende forskrifter

 Arbeid utført av

Rørlegger Kolaas Halden
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

det ble for ca. 10 år siden lagt ny drenering rundt huset. Det stoppet innsig og fukt i kjeller.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

det har forekommet noen mus i kjeller. Disse er tatt i en felle
- 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

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250136

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	tak er spylt og vasket. Hus er skrapet og malt utvendig
Arbeid utført av	Malemester Noren, Halden

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Egen leilighet i huset med kjøkken og bad. Egen inngang
-------------	---

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ikke noe å tilføye
-------------	--------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	egen tilstandsrapport utarbeides av takstmann Norsted , Halden
-------------	--

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

viser til tilstandsrapport fra takstmann Norsted

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: 1101250136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ole Anker Rasch	ede8185f60670a4b48635 76d67ab256291e66d53	17.09.2025 11:16:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250136

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Aremarkveien 1199 - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjell bru Linje 307, 631	7 min 0.7 km
Halden stasjon Linje RE20	15 min 15.6 km

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	12 min 13 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	16 min 15.3 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	15 min 16.1 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min 14.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	15 min 15.7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	13 min 14.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	14 min 15.3 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

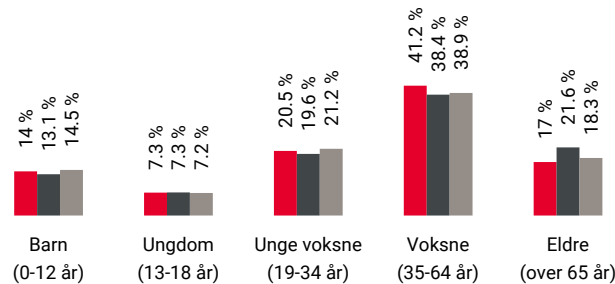
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Aremark barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 11.7 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 13.5 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 13.7 km

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	8 min 10.7 km
Rema 1000 Tistedal	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

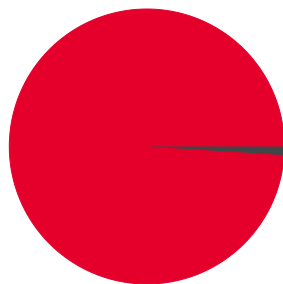
⚽ Bjørkebekk idrettsplass - balløkke 7 min 🚗
Ballspill 8.4 km

⚽ Aremark skole 9 min 🚗
Ballspill 11.4 km

🚴 SKY Fitness Halden 15 min 🚗

🚴 Spenst Halden avd. Høvleriet 15 min 🚗

Boligmasse



■ 99% enebolig
■ 1% annet

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

Sitat fra en lokalkjent

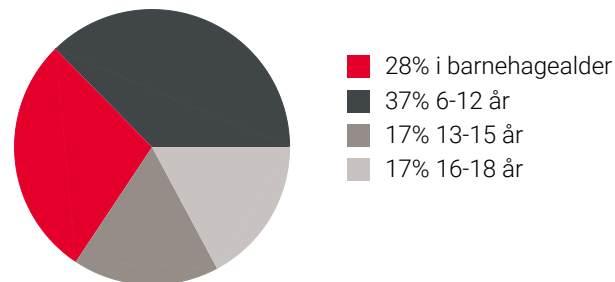


Varer/Tjenester

📍 Tista Senter 15 min 🚗

📍 Apotek 1 Ørnen Halden 14 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

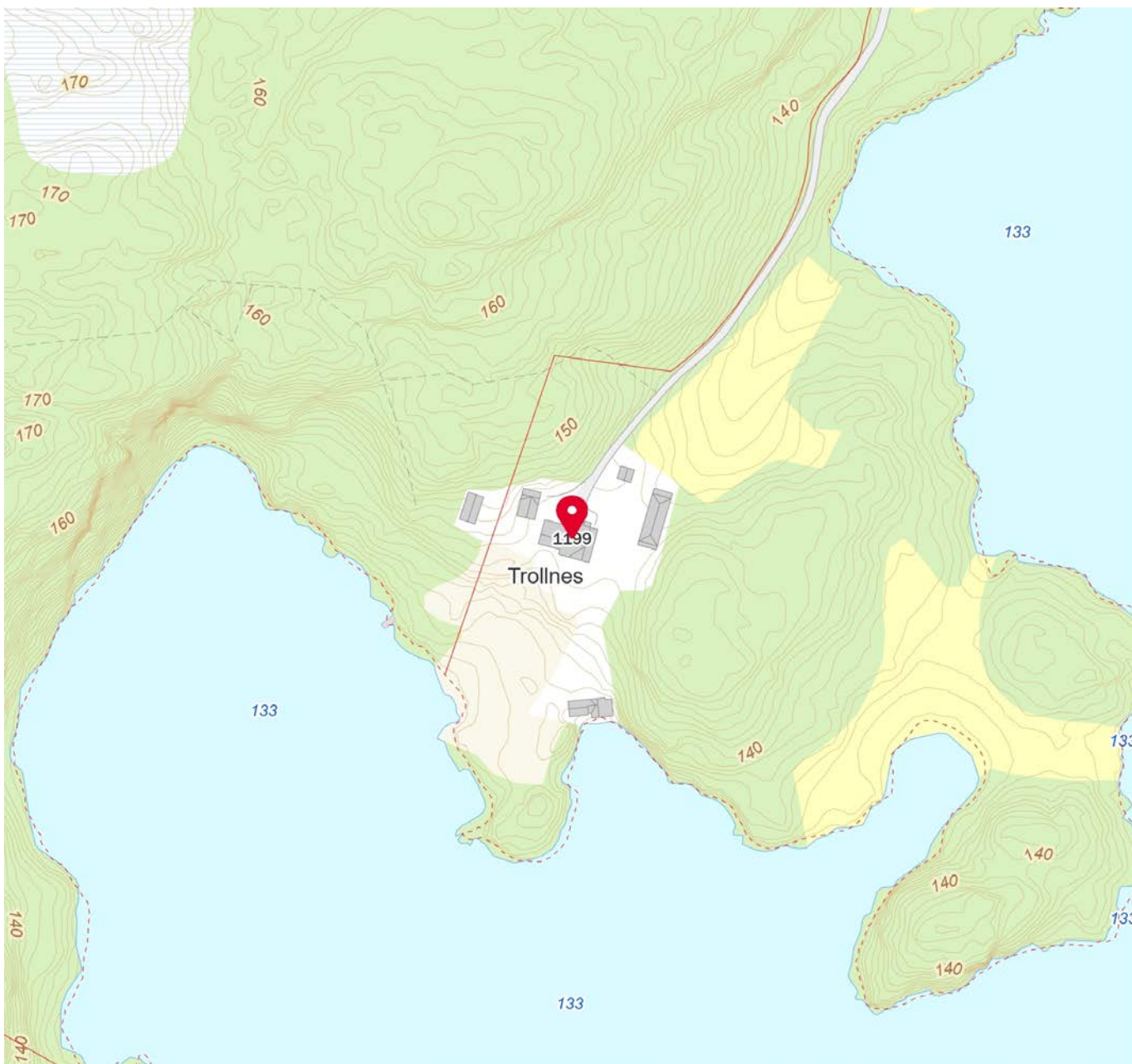
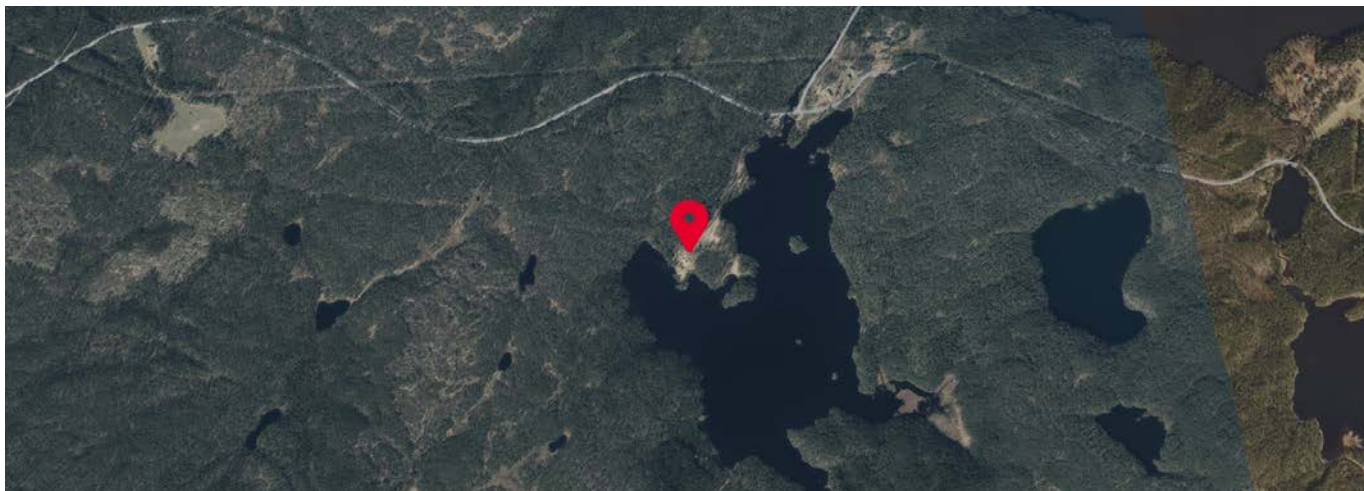


0% 45%

■ Tangen/Orød
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

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





HALDEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Svenskegt. 6, 1750 Halden

Telefon (09) 17 45 00

BYGNINGS-AVDELINGEN

FERDIGATTEST.

SAK NR: 369-B/89

GNR/BNR: 142/15

BYGGEPLASS: Trollnes

BYGGHERRE: Saugbrugsforeningen, Storgt. 7, 1750 Halden

ANMELDER: Amlie's ark.kontor A/S, Strandgata 22, 3960 Stathelle

ANSVARSHAVENDE: Jan-Arne Hansen, Repslagergt. 8, 1750 Halden

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/badehus

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.

I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Halden, den 25/4-1991

Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger

KOLÅS EFTF AS
Nedre Bankegate 34
1771 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2024/4188 - 14

Saksbehandler:
Tor Inge Trollnes

Dato:
23.09.2025

142/29 - Aremarkveien 1199 - Ferdigattest - Minirenseanlegg

Ferdigattesten gis etter søknad datert 18.09.2025 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for utskiftning av lukket tank og gråvannsrenseanlegg til nytt minirenseanlegg for spillvann. Ferdigattesten inkluderer også flere pumpekummer og stikkledningsnett.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL	142	29		

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 22.09.2025, vedtaksnr:2024/4188-13.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Tor Inge Trollnes
Saksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

1080 61 52620

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

ARETHUSAAS

Postboks 1475 Vika 0116 OSLO

Marit Nilsen

Kommunalteknikk

Kawa Sadeq

Kommunalteknikk

Mona Bech

Kommunalavdeling teknisk

Siv Merethe Pedersen

Miljø og landbruk

Siri Lindberg

Kommunalavdeling teknisk



ODIN MILJØ

SALG OG SERVICE RENSEANLEGG FOR HUS OG HYTTER

Postboks 30, Sørkilen 8, 1621 Gressvik
Telefon 69 36 17 70
E-post: epost@odin-miljo.no

Serviceavtale for Odin Batchpur minirensanlegg

mellom Odin Miljø AS – heretter kalt Odin, som ansvarlig leverandør av Odin Batchpur minirensanlegg og:

Kundenummer:		Ordrenummer:	43296
Anleggseier:	Arethusa AS		
Anleggs adresse:	Aremarkveien 1199		
Postnummer:	1792 Tistedal		
G-nr.:	142	B-nr.:	29
Anleggskommune:	HALDEN		
Telefon:		Mobil telefon:	920 52 772
E-post adresse:	ofar@ofar.no		

Anleggstype:	Odin Batchpur minirensanlegg							Antall pe:		10	
Etterpolering:	JA		NEI	X	Type:		GSM-modem:	JA		NEI	X

heretter kalt **eieren**, som ansvarlig eier av ovennevnte minirensanlegg.

Odins forpliktelser:

- **2 stk.** besøk pr. år ved anlegget, med eget personell eller personell fra ansvarlig firma/samarbeidspartner som har fått opplæring i installasjon og drift av Odin Batchpur minirensanlegg.
- Årlig innrapportering til kommunen for utført service.

Ved hvert servicebesøk skal følgende utføres:

- Kontrollere at sedimenteringstankens utjevningsfunksjon fungerer.
- Kontrollere at luftblåsemaskinen fungerer og gir tilstrekkelig luftmengde. Om nødvendig, skifte filter på denne.
- Registrere medgått mengde kjemikalier siden sist og etterfylle dette.
- Kontrollere at kjemikaliedoseringen fungerer og avgir riktig mengde PAX-18 til avløpsvannet.
- Kontrollere at alle trykkluftdrevne mammutpumper fungerer.
- Kontrollere at returslam-funksjonen fungerer tilfredsstillende.
- Kontrollere mengden aktivt slam i anlegget (SV-30 prøve). Gjøres kun når anlegget er i luftefase.
- Kjøre funksjonstest på anlegget og kontrollere trykk.
- Kontrollere alle rør, slanger og kabler for gjenstopping, brudd e.l.
- Vurdere visuelt tilstand på utgående avløpsvann.
- Kontrollere slamnivået i slamavskilleren og gi beskjed til anleggseier ved behov for tømning.
- Måle av Ph, turbiditet, temperatur og ortho-fosfat, evt. utføre nødvendige korreksjoner ved avvik.
- Fylle ut sjekklister og registrere alle driftsdata.
- Levere kvittering til anleggseier.

Kontroll av tilleggsutstyr:

NB! Dette gjelder KUN tilleggsprodukter levert av Odin, tilhørende rensanlegget. Om det benyttes andre komponenter, som pumpestasjoner e.l. må service på disse avtales med leverandør.

- Kontroll av pumpestasjon/støtbelastar, rengjøring av pumpe(r) og alarmføler, testkjøring av pumpe(r).
- Kontroll av slamsikringskum, peile slammengde om nødvendig.
- Kontroll av EP-filter. Kontrollere vann-nivå.

Forts.

*Scannes og
legges på
Trolles*

[Signature]

Besøk også våre hjemmesider www.odin-miljo.no



ODIN MILJØ

SALG OG SERVICE RENSEANLEGG FOR HUS OG HYTTER

Postboks 30, Sørkilen 8, 1621 Gressvik
Telefon 69 36 17 70
E-post: epost@odin-miljo.no

Odin forplikter seg forøvrig til:

- Å rykke ut ved driftsstans for å rette eventuelle vitale feil ved anlegget som svikt i luftblåsemaskin, motorventiler eller styringsautomatikk.
- Å ha ovennevnte deler, og andre vitale enheter på lager slik at disse kan skiftes ut ved behov.
- Besøke anlegget utenom vanlige servicebesøk dersom prøver tatt av kommunen viser overskridelse av renskrav, og utføre nødvendige korreksjoner.

Anleggseiers forpliktelser:

TILGANG TIL ANLEGGET

- Eieren skal sørge for tilgang til anlegget for servicetekniker på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.00 for gjennomføring av service. Eier skal sørge for ryddet helårsvei med tilgang for varebil for avstand maks. 20 meter fra anlegget.
- Eier skal sørge for at anlegget ikke er gjengrodd eller på annen måte tildekket slik at det ikke er fri tilgang til både tanker og styreenhet. Eier bør ikke selv være til stede ved service så sant ikke deler av renseanlegget er plassert innlåst i garasje, kjeller eller uthus. (Eier skal motta kopi av service rapport samt varsles pr. SMS om utført service).
- Eier skal følge med på anleggets alarmer for å konstatere at alt virker normalt. Dersom en alarm utløses, skal servicetekniker varsles umiddelbart på tlf. (Hva som kan forårsake alarmer er oppgitt i brukermanualen).
- Eier skal sørge for at alle lokk på renseanlegget er forsvarlig sikret til enhver tid. Det er spesielt viktig å sjekke dette etter slamtømming og service på anlegget.
- Eier skal gi adgang for kommunalt tilsyn (prøvetaking) av utgående avløpsvann, og evt. bistå kontrolløren i den forbindelse. Utgiftene til analyser dekkes av anleggseier.

Dokumentasjon:

- Eier skal oppbevare alle kvitteringer, analyserapporter, eller andre dokumenter/korrespondanse som vedrører minirensanlegget slik at dette er tilgjengelig for servicetekniker ved behov.

Slamtømming:

- Dersom det finnes en kommunal slamtømmeordning, skal anlegget inngå i denne. Om ikke må eier selv sørge for å bestille tømning. Anlegget må da tømmes etter faste intervaller eller etter instruks fra servicemann som måler slammengde ved hver service. Slamtømmeinstruks for anlegget finnes på <https://avlopnorge.no/slamtømming/>. Tømmefirma skal rapportere til kommunen om utført tømning. Utgiftene til tømning av slam dekkes av anleggseier.

Serviceavgift pr. halvår:

Serviceavgift inkl. PAX-18 kjemikalier:	Kr.	2.194,-
Kjørekostnader t/r:	Kr.	204,-
Service på UV-enhet (hvis installert):	Kr.	0,-
SUM eks. mva.:	Kr.	2.398,-
Mva:	Kr.	600,-
SUM inkl. mva:	Kr.	2.998,-

- Første service vil bli utført så snart som mulig etter at ansvarlig utførende har montert anlegget i.h.t monteringsinstruksen og Odin har mottatt betaling for anlegget.
- Serviceavgift faktureres etterskuddsvis til faste tider hvert halvår uavhengig av når service er foretatt. Evt. større deler som må skiftes etter garantitidens utløp faktureres separat direkte etter bytte er foretatt.
- Servicetekniker skal varsle eier dersom større komponenter må skiftes.
- Luftfilter til blåsemaskin og luft diffusere betegnes som slidedeler og skiftes fortløpende etter behov.
- Eier skal ikke rekvirere rørlegger, elektriker e.l. til utbedring av evt. feil på anlegget uten Odins forhåndsgodkjenning. Fakturaer fra rørlegger, elektriker uten forhåndsgodkjenning vil ikke dekkes av Odin.
- Odin forbeholder seg retten til å justere serviceavtale-prisen i.h.t. konsumprisindeksen (KPI).

Forts.

Besøk også våre hjemmesider www.odin-miljo.no



ODIN MILJØ

SALG OG SERVICE RENSEANLEGG FOR HUS OG HYTTER

Postboks 30, Sørkilen 8, 1621 Gressvik
Telefon 69 36 17 70
E-post: epost@odin-miljo.no

- Betalingsfrist for service-faktura er standard 20 dager etter fakturadato.
- Alle tekniske komponenter har 2 års garanti mot fabriksjonsfeil. Garantiperioden løper fra den dag anlegget forlater Odins fabrikk.
- Ved tvister skal kreditors vernetting benyttes.
- Eier plikter å overholde brukermanual som skal være overlevert fra Odin Miljø. Eier må ikke benytte anlegget til annet enn det det er beregnet for. Det skal ikke tilføres andre væsker enn normalt husholdningsspillvann. Evt. ekstra servicearbeid som følge av dette belastes eier i sin helhet.
- Inn- og utløpsarrangement på anlegget er eiers ansvar. Alle sanitærinstallasjoner SKAL være luftet over tak.

Utvidet service

- Basert på anleggets alder og belastning kan det oppstå behov for utvidet service på anlegget (skyldes oppbygging av biologisk materiale som må fjernes manuelt). Dette omfatter fullstendig tømning og spyling av anlegget, demontering og spyling av anleggets komponenter samt montering, oppstart og testkjøring. Behov for utvidet service er gjerne +/- 10 år. Kostnaden for slik service dekkes av anleggseier.

Salg/overdragelse av eiendommen:

- Dersom eiendommen selges/overdras til ny eier plikter eier om å opplyse Odin Miljø om dette. Ny eier skal også informeres om forholdet rundt anlegget og serviceavtalen. Eier hefter for serviceavgiften inntil avtalen er overtatt til ny eier. Eier er ansvarlig for betaling av inneværende halvårs serviceavgift dersom ikke annet er avtalt med ny eier.

Avtalens varighet:

- Avtalen løper så lenge anlegget benyttes på eiendommen omtalt i avtalen iht. krav fra kommunen. Avtalen opphører dersom anlegget graves opp og byttes eller at eiendommen knyttes til kommunalt avløp. Eier skal informere Odin skriftlig om opphør før serviceavtalen termineres. Odin vil deretter varsle kommunen at avtalen er terminert.

Dato:	07.07.2025	Sign. Odin Miljø AS	<i>Runar Henriksen</i>
-------	------------	---------------------	------------------------

Dato:	21.08.25	Sign. anleggseier:	<i>[Signature]</i>
-------	----------	--------------------	--------------------

Besøk også våre hjemmesider www.odin-miljo.no

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 20. august 2025 13:10
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Aremarkveien 1199 (1101250136) (gjelder saksnummer 5481672)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:**Aremarkveien 1199**

Det er registrert 3 anlegg på adressen

Anlegg 1

Kunde på anlegg: Arethusa AS
Anleggsadresse: Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL
Målnummer: 7359992894183148

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.februar 2019
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Anlegg 2

Kunde på anlegg: Arethusa AS
Anleggsadresse: Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL
Målnummer: 7359992904958681

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.februar 2019
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Anlegg 3

Kunde på anlegg: Arethusa AS
Anleggsadresse: Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL
Målnummer: 7359992904960929

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.februar 2019
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

19. august 2025 kl. 15:06 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	142	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	7 107,00 kr
Feiing	1 467,99 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Slam	1 573,40 kr
Sum	14 533,63 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	2248900 prom	3.00	1/1	0 %	6 747,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	0%	3 stk	570.00	1/1	0 %	1 710,00 kr
Tilsynsgebyr avløp	0%	1 anlegg	1000.00	1/1	0 %	1 000,00 kr
Slamtømming hytte	15%	1 m3	571.69	1/1	0 %	571,69 kr
					Sum	14 413,91 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	142	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Vegstatuskart

Kommune: Halden

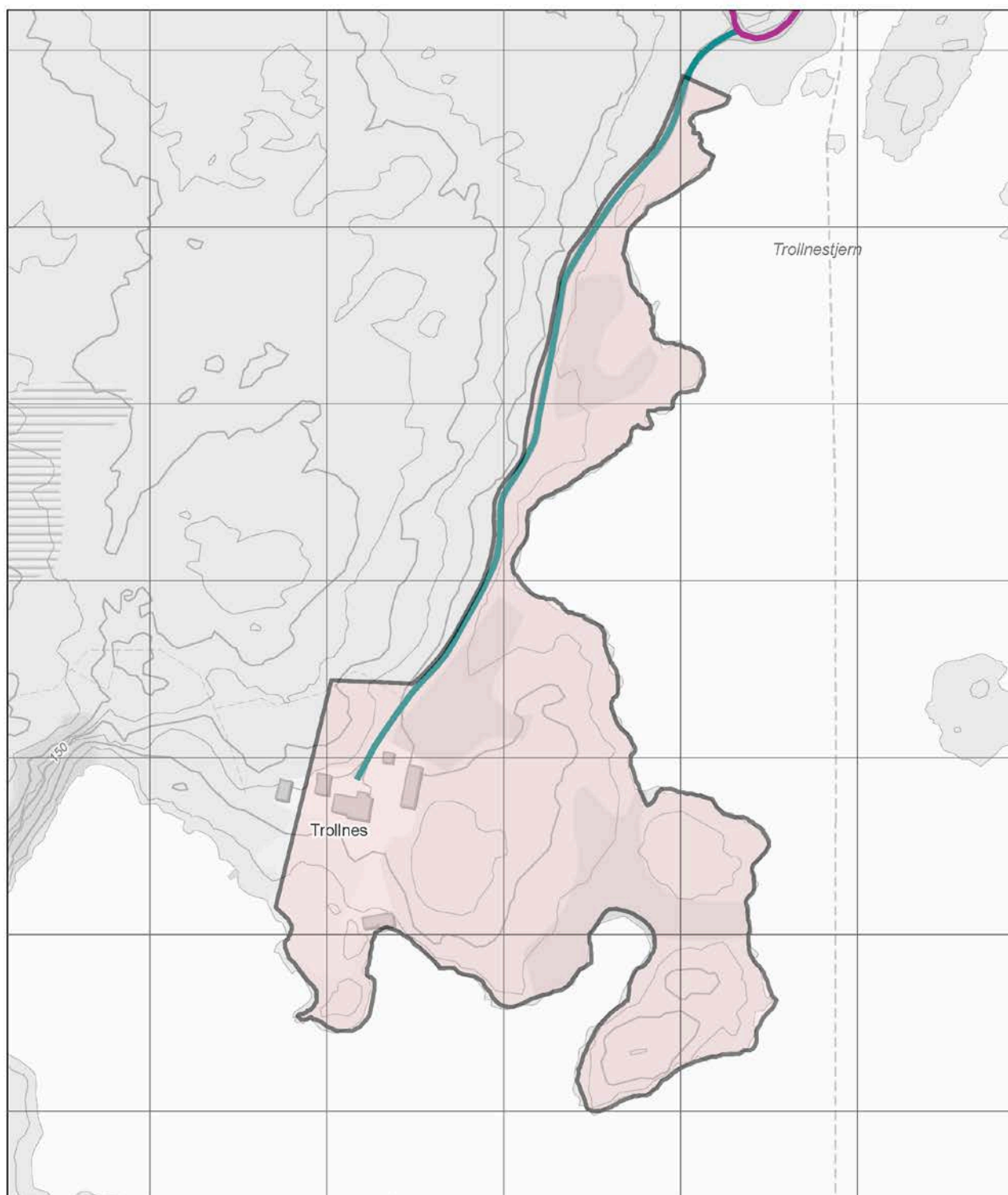
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 142/29/0/0

Adresse: Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19/08/2025



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	142	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	12 302 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
Delarealer	Delareal	58 756 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

Delareal	58 613 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	L178
Delareal	122 m ²
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Områdenavn	V
Delareal	13 359 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570



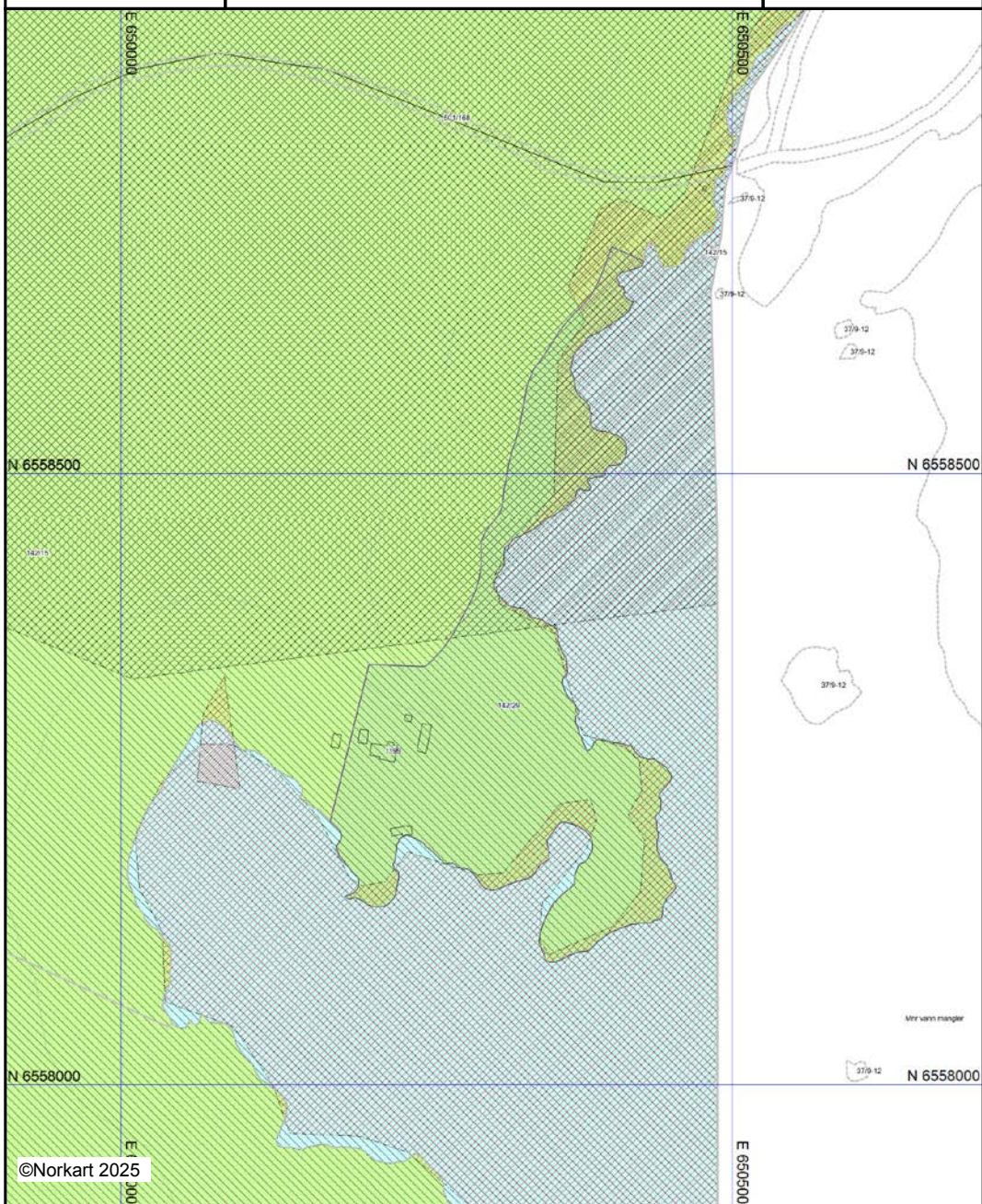
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 142/29
Adresse: Aremarkveien 1199
Utskriftsdato: 19.08.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 142, Bruksnr 29	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	407 Erte
Veiadresse:	Aremarkveien 1199, gatenr 1140	Valgkrets:	5 Tistedal
	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.09.2010	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	58 755,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	Mottaker	3101/142/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/142/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2010	Avgiver	3101/142/15	-58 755,7
	Matrikkelført:	06.09.2010	Berørt	0101/Vannteig(er)	0,0
			Mottaker	3101/142/29	58 755,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 5: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aremarkveien 1199	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:				Antall boliger:			1
Bygningsnr:	145154146			Antall etasjer:			1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Naust båthus sjøbu**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aremarkveien 1199	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.10.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1989
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.04.1991
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	6200648			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				55,0	55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	145154081			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	145154103			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	145154111			Antall etasjer:

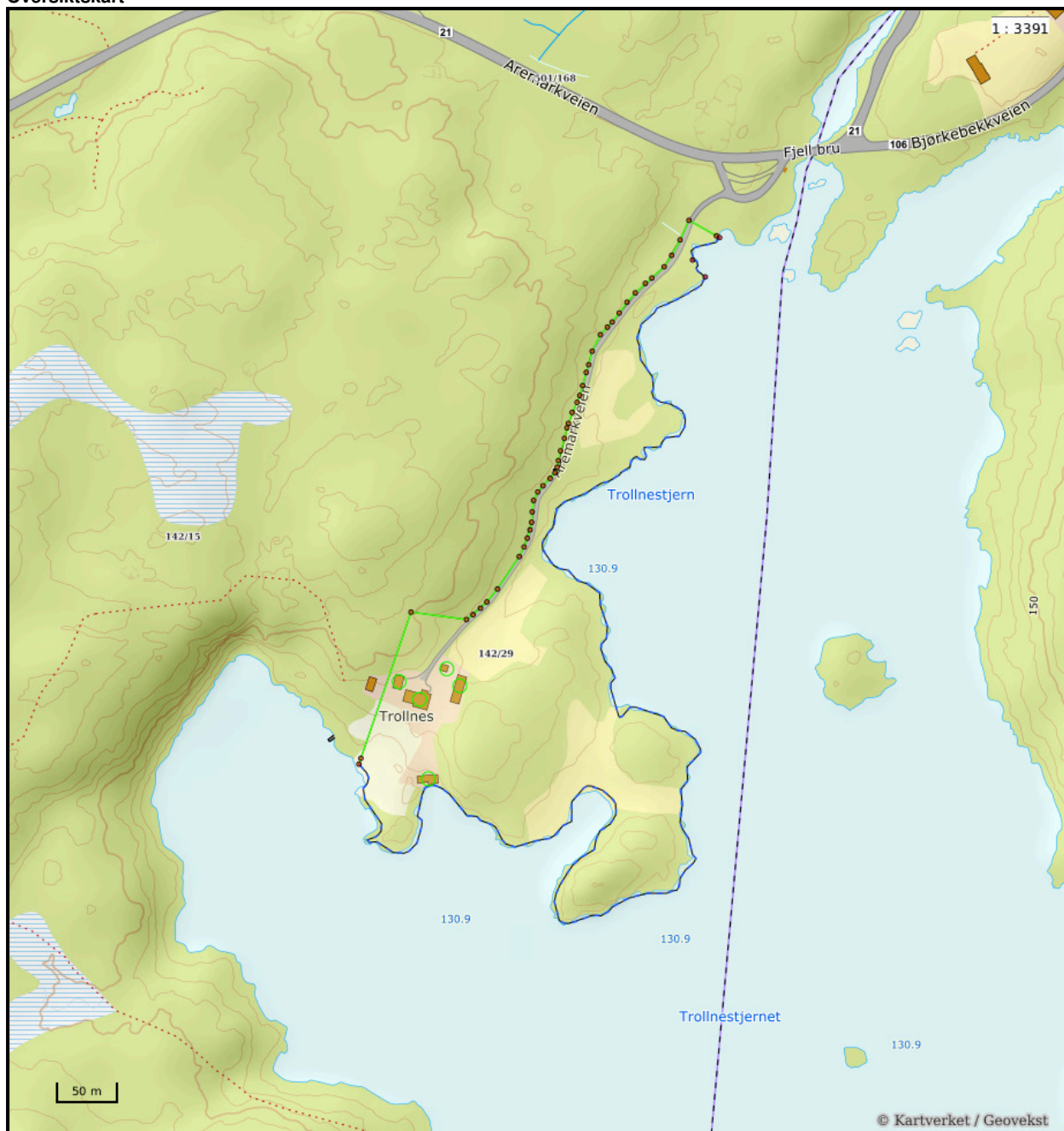
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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 |

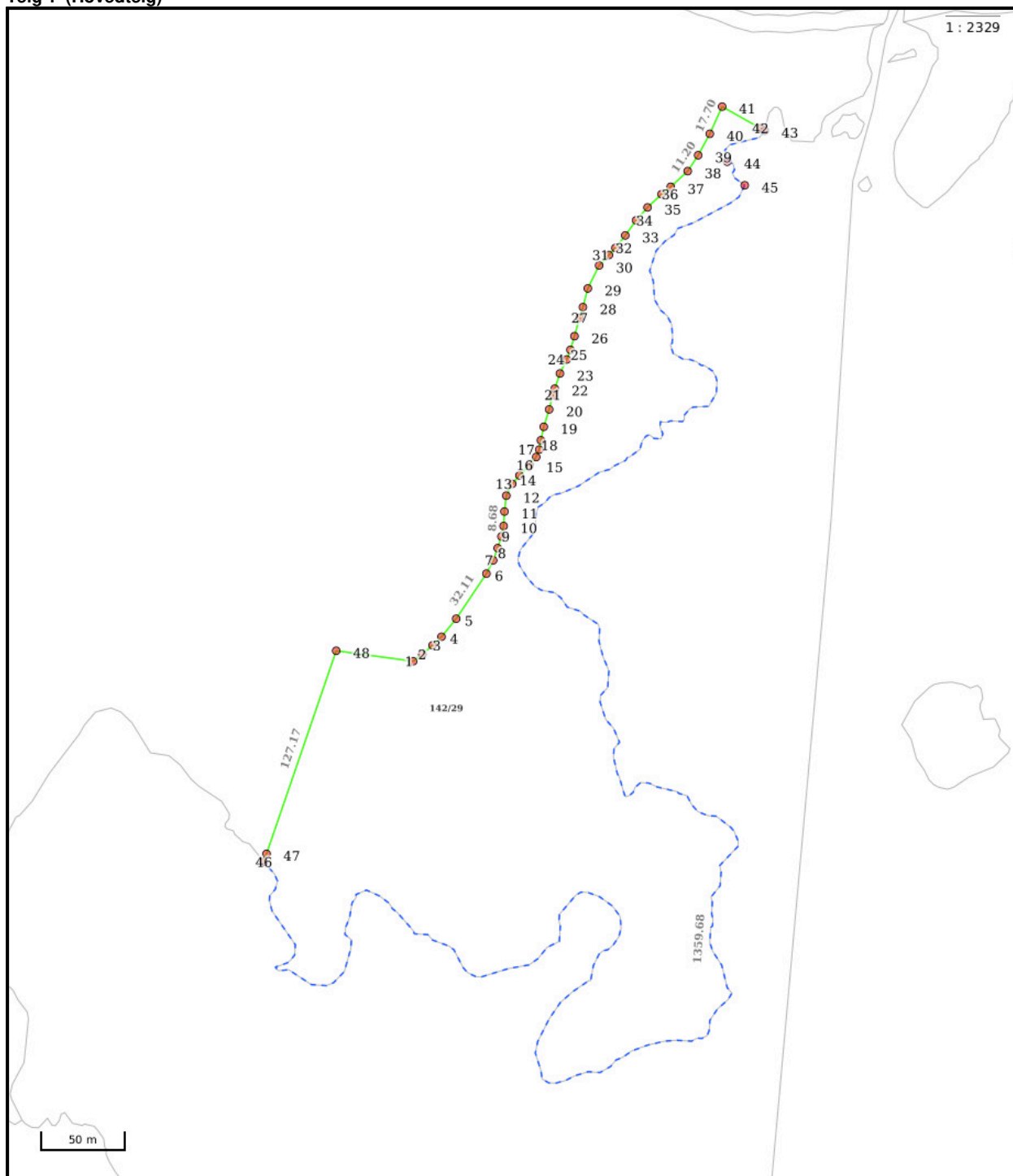
Hjelpelinjer

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

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:** 58 755,70m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 558 341,79	650 248,55	6,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 558 346,31	650 253,56	8,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 558 352,15	650 259,11	7,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 558 357,74	650 263,98	13,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 558 369,18	650 271,72	32,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 558 397,35	650 287,13	8,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 558 405,60	650 290,38	7,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 558 412,96	650 292,42	7,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 558 420,05	650 293,95	6,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 558 426,29	650 294,74	8,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 558 434,96	650 294,42	9,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 558 444,40	650 294,68	7,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 558 451,72	650 297,53	6,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 558 457,08	650 301,36	8,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 558 463,62	650 306,73	6,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 558 468,83	650 310,28	4,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 558 473,33	650 311,65	5,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 558 478,89	650 312,20	8,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 558 487,06	650 313,10	10,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 558 497,53	650 315,40	8,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 558 506,37	650 316,74	3,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 558 510,11	650 317,59	9,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 558 519,39	650 319,91	9,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 558 527,95	650 323,08	6,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 558 533,87	650 324,82	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 558 542,13	650 326,41	11,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 558 553,25	650 328,43	6,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 558 559,71	650 329,92	11,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 558 571,05	650 331,75	15,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 558 585,20	650 337,24	8,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 558 591,86	650 342,45	5,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 558 596,40	650 345,94	9,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 558 604,24	650 351,11	10,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 558 613,71	650 356,66	10,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 558 621,98	650 362,74	11,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 558 630,53	650 370,25	6,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 558 635,38	650 375,29	13,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 558 645,57	650 384,53	11,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 558 655,45	650 389,81	14,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 558 668,73	650 395,52	17,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 558 685,44	650 401,36	26,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
42	6 558 674,71	650 425,10	2,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
43	6 558 673,52	650 427,74	35,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Ja	Umerket
44	6 558 653,22	650 407,25	20,97m	Digitalt stereoinstrument	90	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
45	6 558 640,21	650 418,89	1 359,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
46	6 558 215,45	650 171,07	5,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
47	6 558 220,36	650 172,27	127,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
48	6 558 343,86	650 202,59	46,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/142/29/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

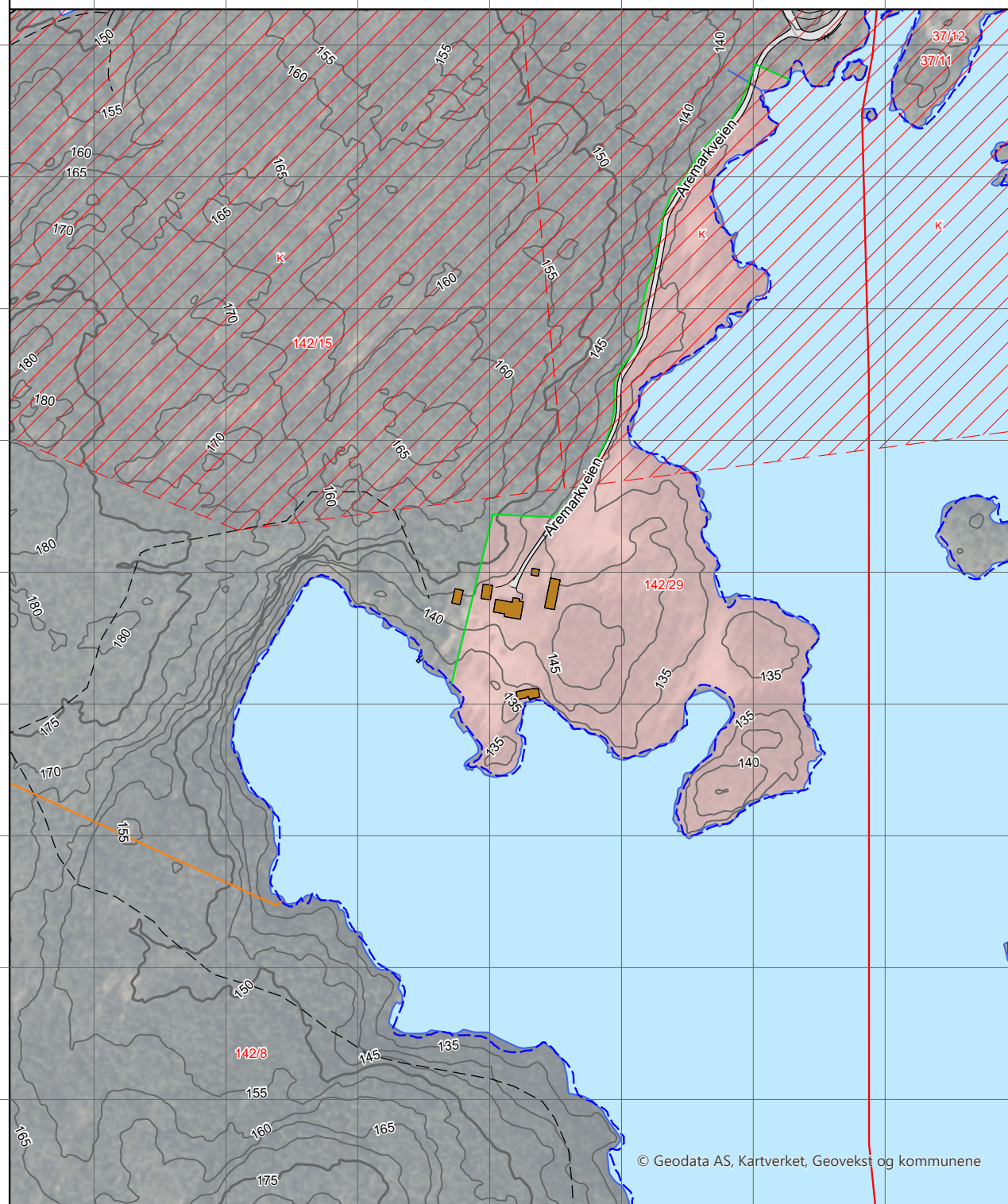
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:4000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 19.8.2025



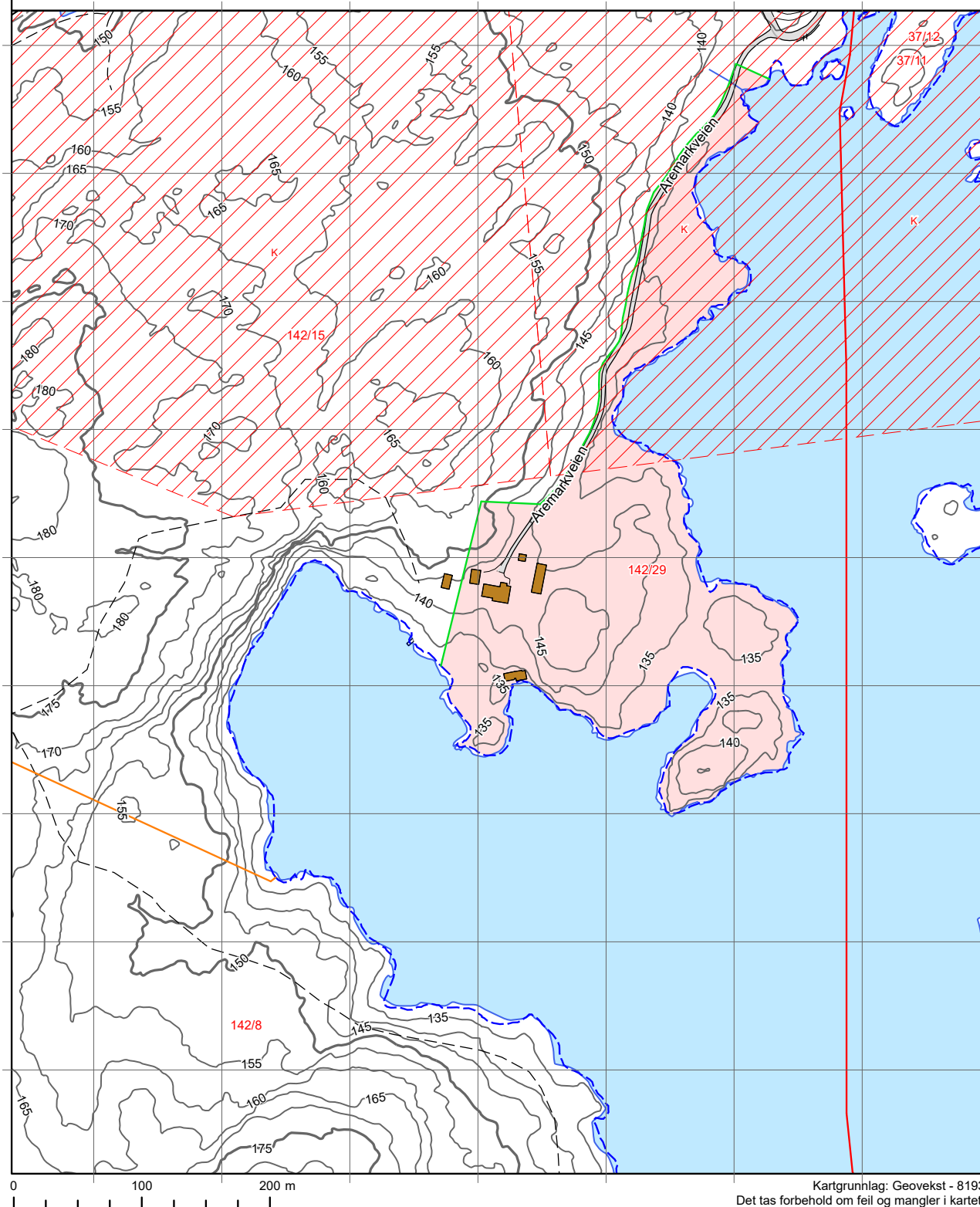
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

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



Målestokk 1:4000
Dato: 19.8.2025



Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

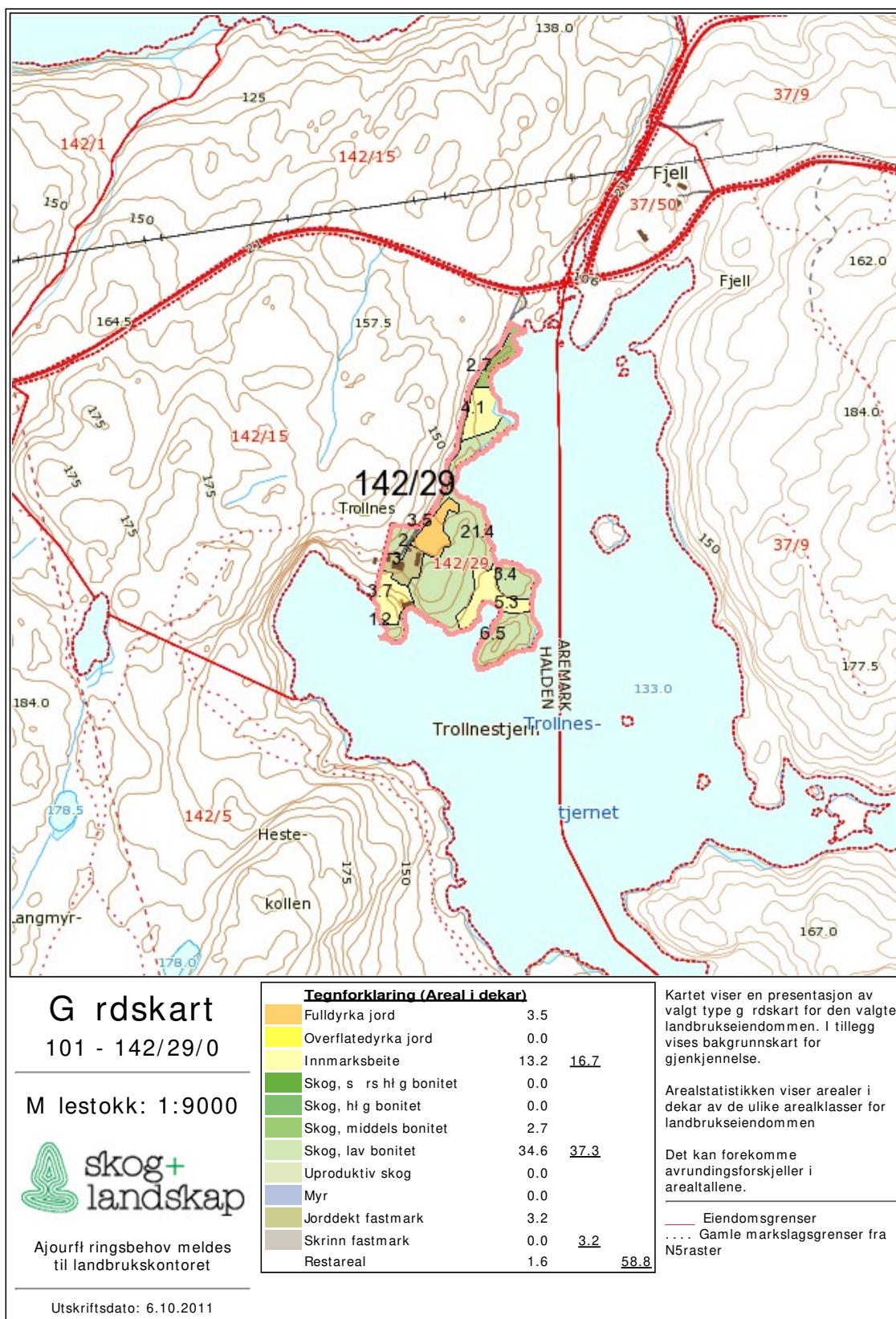
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-142/29, Aremarkveien 1199, 1792 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	13.08.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	12.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	11.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.1 km
Forurenset grunn	11.08.2025	Ikke funnet	4.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.25 km
Skredfaresoner	12.08.2025	Ikke funnet	97.7 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	12.8 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.01 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	13.08.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

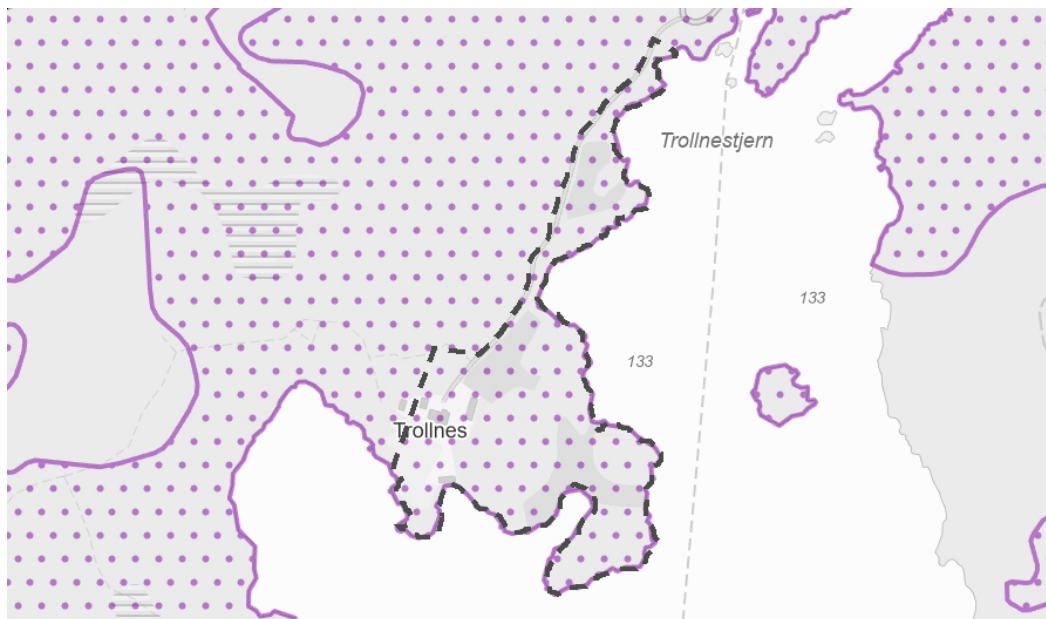
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 12.08.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

11.08.2025

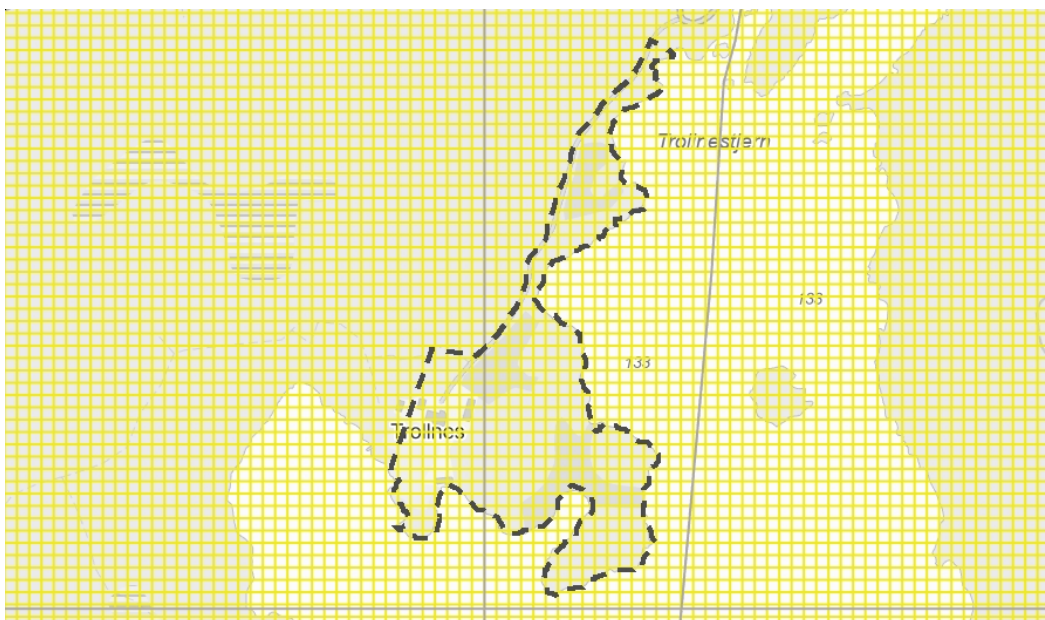
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:934 591 693
org.nr./fastetall**Erklæring**

Undertegnede, eier av gnr. 142, bnr. 15 i Halden kommune (heretter kalt "Skogen") og eier av skogen på Trollnes Gård ("Gården"), som er under fradeling fra Skogen og som skal gis eget matrikkelnummer gnr. 142, bnr. 29 i Halden kommune, gir nåværende og fremtidige eiere og brukere av Skogen og Gården gjensidig atkomst- og veirett over vei A fra RV 106 og inn mot bebyggelsen på Trollnes, slik det er avmerket på vedlagte kart.

Eier og brukere av Skogen skal kun benytte seg av denne retten i forbindelse med kjøring av skogbruksmaskiner som benyttes i skogsdrift eller annet tilknyttet utnyttelse av Skogen. Eier og brukere av Skogen har ikke rett til å kjøre helt inn til bebyggelsen på Gården, men følge veiretten slik den er angitt på vedlagte kart, dvs. frem til sted angitt med "***". Eier og brukere av Gården, kan benytte seg av retten for kjøring helt fra RV 106 og frem til bebyggelse på Trollnes.

Ved slitasje og skader som følge av rettighetshavernes bruk, skal disse utføre nødvendig vedlikehold og utbedringer uten ugrunnet opphold.

Ved behov kan begge parter kreve at det inngås skriftlig avtale om drift og vedlikehold. Fordeling av utgifter til drift og vedlikehold skal foretas basert på faktisk bruk.

Denne avtale tinglyses på begge eiendommer.

Lysaker, den 22. desember 2009

"Skogen"

Gnr. 142, bnr. 15 i Halden kommune
Store Bjørnstad AS

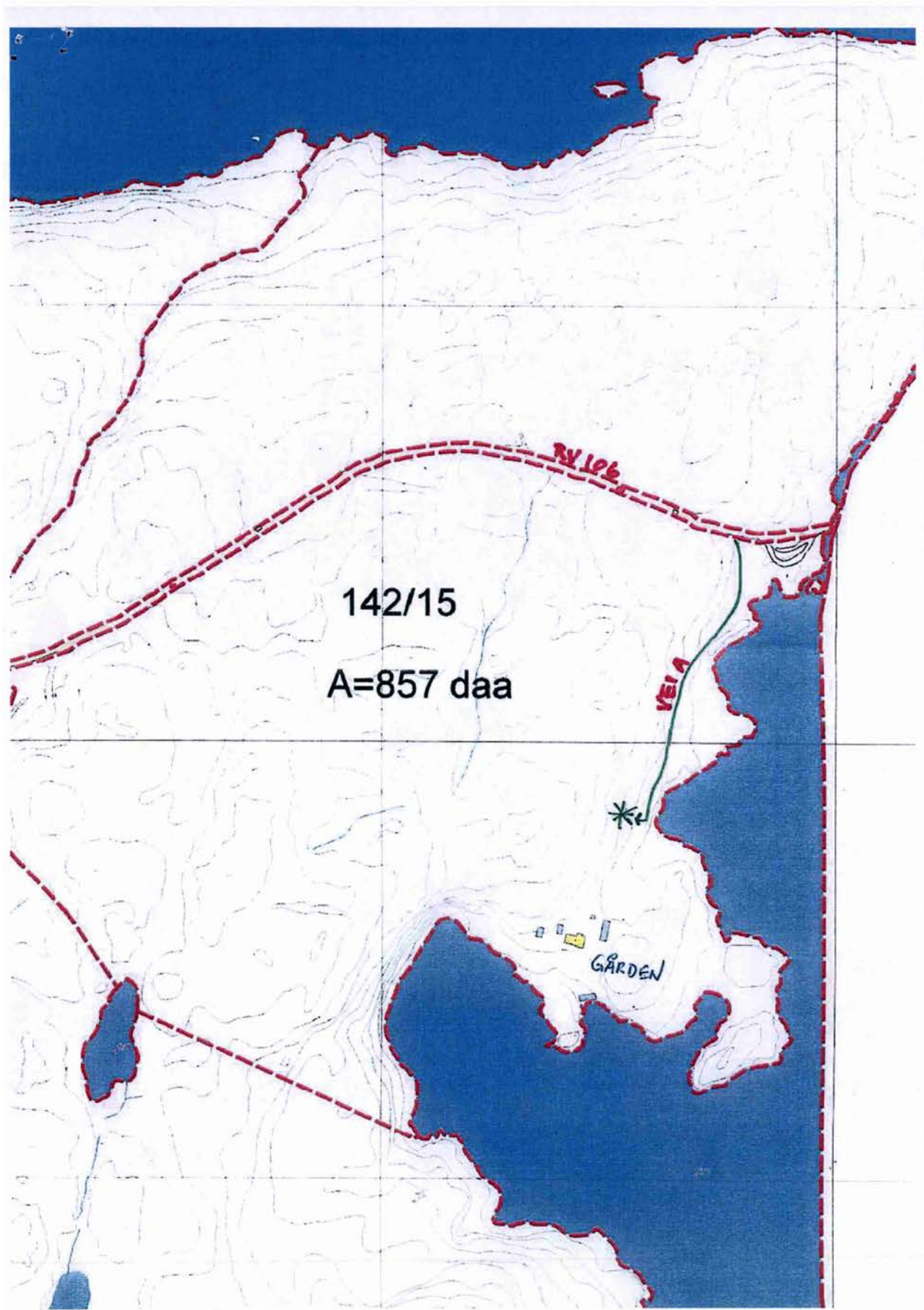
org.nr. 985656460

"Gården"

Gnr. 142, bnr. 29 i Halden kommune,
Norske Skogindustrier ASA

org.nr. 911750961

Doknr: 715916 Tinglyst: 21.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aremarkveien 1199
1792 TISTEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre