

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 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 600,-
Total ink omk.: Kr 3 742 600,-
Selger: Marita Valentin Jacobsen
Tom Raymond Jacobsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 166/196 kvm
Tomtstr.: 810.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1101250138

Lækker oppusset eiendom kun 10m fra vannkanten! Brygge og bademulighet like på nedsiden.

Velkommen til en spennende og tiltalende eiendom like inntil vannet i Vadet, Femsjøen! Solrikt og vakkert beliggende. Dobbel garasje. 2 bad/wc.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	82
Andre vedlegg	85
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 76 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 m² Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, hall m/trapp, garderobe

1. etasje

BRA-i: 83 m² Bad, kjøkken, stue, spisestue

TBA fordelt på etasje

Underetasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

68 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er 2,4-2,42 i første etasje og 2,16-2,23 i underetasjen. Plattinger og balkong er med som TBA.

Garderobe rom er med som P-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

810.7 m²

Tomtebeskrivelse

En helt fantastisk beliggende tomt i første rekke mot vannet. Tomten ligger kun 10m fra vannet! Tomten er skrånende mot sydøst - opparbeidet i nivåer. På nedre nivå en romslig dobbelgarasje. Så en steinlagt oppkjøring til gårdsplassen i tilknytning til inngangspartiet. På sidene av huset og i bakkant er det opparbeidet gressplen og enkel beplantning samt flotte uteområder. Lun og skjermet terrasse i bakkant med kveldssol.

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

Nabogrensen mot nr 8 er definert som unøyaktig eller uviss. Tak på uteplass ser ut til å gå i / noe over tomtegrense jmf vedlagte eiendomskart.

I følge vedlagte områdeanalyse ligger tomten i et område som er definert med følgende:

Flomfaresoner, Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner, Kvikkleire, Radonutsatt område.

Det gjøres oppmerksom på at bryggen i Vadet ikke er tinglyst til eiendommen, men er og har vært i bruk for Løkenveien 20 siden huset ble bygget. Bryggene ligger alle på Norge Skogs grunn.

Beliggenhet

Sjelden mulighet! Eiendommen ligger idyllisk til like ved Femsjøen i Tistedal, Halden kommune. Naturskjønt med bred utsikt over Vadet syd i Femsjøen, og med kort gangavstand til vakre turområder rundt sjøen, perfekt for friluftsliv og rekreasjon. Bl.a. ligger den vakre Vedenskogen like inntil, med offentlig opparbeidet badeplass samt kort og fin vei til Tistedal skole, butikker, baker og busskommunikasjon. I tillegg er det kort vei opp i den vakre Ertemarka.

Eiendommen ligger i et område med restriksjoner på grunn av kulturmiljø og flomfare, men dette bidrar også til å bevare den unike karakteren og naturen i området.

Adkomst

Via Anders Syvertsensvei, Båtveien og Løkenveien.

Bebyggelsen

Hovedsakelig boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med underetasje og første etasje. Bygningen har betongkonstruksjon med pussede murfasader i kjellerdel, og doble vegger med teglstein som er utvendig pusset i 1.etasje. Taket er et valmet tak med plassbygde taksperrer fra byggeår og undertak av rupanel, isolert med 10 cm glassvatt i gulv på loft. Renner, nedløp og beslag er i stål, og stigtrinn er montert til pipe.

Isolerglassvinduer i trerammer av varierende alder og type er installert. Balkongen utenfor stuen er i betong, belagt med skiferfliser og har rekkverk i smijern. Underetasjen er oppført i betong/porebetong fra byggeår. Etasjeskillet mellom etasjene er i betong.

Garasjen er oppført i leca og betong med flatt tak tekket med papp. Utvendige vegger er pusset og malt, og innvendige vegger er slammet. Garasjen har støpt gulv og stålport med elektrisk portåpner.

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

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er synlig mose på takstein. Fuktmerker i undertak, spesielt ved gjennomføringer.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert rennebeslag. Det er heller ikke beslag i overgang tak/vegg. Det er noen synlig vann liggende i takrenne. Det er nedløp som går ned i bakken. Disse har ikke stakeluker.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Noen avskallinger og sprekker er overmalt. Frostsprengning må bregnes i sprekker.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Stigen til loftet er ikke

sikker å gå i. Den faller ned ved åpning av luke.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er irr på håndtak på vindu på soverom. Det mangler barnesikring på flere vinduer. Det er noen løse glasslister.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er noe svelling i nedkant av terrassedøren.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er registrert svelling i laminatgulv i underetasjen, noe som indikerer fuktpåvirkning fra underliggende konstruksjon eller tilstøtende vegg. I ett soverom er det svelling i himling og øverste kant på vegg, spesielt i ett hjørne. Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflatene, og det er synlige fuktmerker og svelling i himling. Skadeomfanget må ses i sammenheng med utvendig vegg og støpt terrasse utenfor soverommet, hvor det er indikasjoner på fuktinntrengning i vegg og terrassekonstruksjon

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

- Innvendig > Radon

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

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er innhentet rapport fra feier. De må gjennomføre et nytt tilsyn/feiling før de kan uttale seg om pipe og vedovn. På loft har pipeløp store avskallinger i puss. Det er fuktmerker og rennemerker på pipeløpet. Høye fuktindikasjoner ble målt.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Ved hullboring i utforet vegg mot terreng ble det målt 22 vekt% fukt i bunnsvill, noe som overstiger kritisk grense for sopp-, mugg- og råteutvikling (15-16 vekt%). Det ble registrert fukt på isolasjonen og merkbar kjellerlukt, som indikerer vedvarende fuktbelastning og dårlig ventilasjon. I det største soverommet ble det målt høye fuktindikasjoner i himling, som består av malt betongtak med synlige riss. På et annet soverom er det en innkassing i hjørnet med luke, til hoved inntaks sikringer. Utforede vegger har typisk utførelse fra byggeår, og det er ikke dokumentert nyere fuktsikring eller isolering. Utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med

tanke på kondensproblematikk.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe heng i håndtak. Skyvedør til garderobe sitter fast.

- Innvendig > Andre innvendige forhold

Avvik: Endeveggen på garderobeskapet er løst.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Døren til fordelerskapet er noe treg. Kobberrør er fra ca 2002 kun til bad 1 etasje.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet stikk-kontakt.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er noen hull i topplister/løse topplister.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

- 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.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Dusjen er integrert i himling. Det er

ikke sikker membran/tettesjikt i himling i dusjnisen. Det er noen utvaskede fuger i dusjnisen. Noen sprekker i fuger. Det mangler propper i vinduskarmen. Dette kan føre til fukt inn i treverket. Noe svartsopp synlig i vindu.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Ingen dokumentasjon på membran arbeider.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Synlig flass og sprekker i vinduskarm.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil ikke renne til sluk. Det er ikke oppbrett av membran på terskel. Gulvet i dusjnisen er tilnærmet flatt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Toalettet er skrudd igjennom gulv og eventuelt tettesjikt. Det er utette rørgjennomføringer i gulv og vegg ved servant. Det er delvis synlig mansjett under klemring. Ingen synlig membran.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er noe krakelering i servant. Heng i dører på servantskap. Noe susing i toalettsisterne.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er noe støy fra viften.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Dører på kjøl- og fryseskap tar i hverandre. Det er noen fuktmerker i bunnskrog ved frys- og kjøleskap og i skrog til stekeovn og oppvaskmaskin. Sökkelen er noe løs. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg og himling på soverommet under balkongen. Kan skyldes fuktinntregning fra innfestning av balkong. Under balkongen er det overmalt løs maling. Det kan være noe rustspreng under balkongen. Det er noen løse skiferfliser og løse fuger. Tak over uteplass er trolig underdimensjonert.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Støttemur bak boligen har skjevheter og grønske på treverket. Muren ut mot veien er over 50 cm høy og det er ikke fallsikring på toppen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2001.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kolås, Bergersen Flis

Beskrivelse: Rørlegger, Flislelging

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt membran og nye sluk

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kolås

Beskrivelse: Ny vannledning inn til hus

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

Ja

Beskrivelse: Ja, det har vært noen sprekker som har blitt pusset over 24 år.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektrikertjenesten
Beskrivelse: Ny kurs til kjøkken

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

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Garasje

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Omgjort vaskerom til bad og kjellerrom til soverom

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Beskrivelse: venter på vedtak fra kommune ang bad og soverom

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Takstfag a/s

Innhold

Sokkeletg.: Entre og hall med vedovn, 2 soverom hvorav hovedsoverom med eget walk in closet, gjesterom (ikke godkjent soverom) dusj/bad/wc med separat vaskeromsavdeling.

1.etg. Kjøkken, dusj/wc, spisestue (opprinnelig soverom), stue og spisestue med utgang til veranda. I bakkant av huset er det opparbeidet en stor terrasse som delvis er overbygd.

Standard

Boligen holder normal, god standard med bl.a. parkett på gulv på både kjøkken og i stue og spisestue oppe, samt fliser i entre, og på begge baderom. Hovedsoverom med walk in closet har heldekningsteppe på gulv. Malte vegger i mur og malt tapet. Øvrige soverom med laminat på gulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025

2014:

- oppgradering av bad og kjøkken

2010:

- Badet er oppført ihht teknisk forskrift fra 2010.

2002:

- Badet er trolig fra ca 2002.
- Kobberrør er fra ca 2002 kun til bad 1 etasje.

1998:

- Sikringsskap har blitt oppgradert hovedsakelig ca 1998

Modernisert/Påkostet år

2014

Parkering

Parkering i dobbel garasje og i egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Info strømforbruk

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

Info energiklasse

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

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 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 20 984

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Forbruk i 2024 er oppgitt til 54 m3.

Eiendomsskatt

Kr 6 316

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 930 707

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 722 826

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 70, bruksnummer 236 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:
3101/70/236:

22.10.1946 - Dokumentnr: 1347 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Best. ang. Saugbrugsforeningens virksomhet m.m.

27.11.2007 - Dokumentnr: 973266 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Bygningsanmeldelse for "ny frittstående garasje" på eiendommen
Løkenveien 20, datert 04.12.2007.

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

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.

Informasjon om lovlighet i vedlagte tilstandsrapport:

Enebolig - byggetegninger:

- Rommene i underetasjen er tegnet inn som diverse bodrom.
- Det finnes ikke tegninger av takoverbygget platting eller terrengopparbeidelse med støttemur.

Enebolig - brannceller:

- Takoverbygget uteplass ligger nærmere nabohus enn 8 meter.

Enebolig - krav for rom til varig opphold:

- Det innerste soverommet har ikke vindu som tilfredsstillende rømning. Rommet har heller ikke tilstrekkelig med dagslys eller utsyn underkant vindu er over 1 meter.
- Tak høyden på badet er under 2,2 meter.

Garasje - byggetegninger

- Det er tegnet inn et gjerde på topp av garasjen. Dette er ikke montert.

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

Selger har sent inn søknad for godkjenning av innredede av rom i underetasje som tillegg til hoveddel. 1 soverom vil ikke bli godkjent til varig opphold pga for lite vindusstørrelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Kokkehaugen (plan-ID G-317), som er en eldre reguleringsplan med formål bolig. Eiendommen er regulert med et delareal på 772 kvm til boliger, 3 kvm til felles avkjørsel og 35 kvm til annen veigrunn.. 09.03.1989

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. Dette inkluderer H570 for bevaring av kulturmiljø (Kokkehaugen, vernnivå 1), H320_2 for flomfare, H110 for sikring av nedslagsfelt for drikkevann, og H550 for hensyn til landskap.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

92 600 (Omkostninger totalt)

108 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
111 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 758 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 761 300 (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 92 600

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant, servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler 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

16.10.2025































Områdebilder



Privatbilde brygga i Vadet



Privatbilde brygga i Vadet



Områdebilde - badestrand i Vadet



Privatbilde



Privatbilde



Vadet - Slippen



Privatbilde



Privatbilde



Tistedal skole og idrettsanlegg

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 70, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 12218-1505

Referansenummer: SD1009

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og første etasje.
Det må beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av rupanel.
Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe.

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Valmet tak med plassbygde taksperrer fra byggeår. Tilgang til kaldt loft via luke på kjøkken.
Det er isolert med 10 cm glassvatt i gulv på loft.

Isolerglassvinduer i tre rammer. Varierende alder og type.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt balkongdør i tre.
Det er montert nytt håndtak på terrassedøren.

Det er en liten platting i treverk ved inngangspartiet.
Balkong i betong utenfor stue. Denne er belagt med skiferfliser.
Rekkverk i smijern.
Det er lagt skiferfliser langs gavlvegg og bak huset. På baksiden av huset er det bygget en utedøve med en åpen vegg.
Denne er oppført i treverk med plastplater som tak. Vinduer satt inn på den ene siden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og laminat.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel, malt betong og himlingsplater.

Det er montert en vedovn i hallen i underetasjen.
Pusset brannmur og pipe. Pipen er helbeslått over tak.
Feieluke i mur i gang. Pipen er av teglstein.

Underetasjen er oppført i betong/porebetong fra byggeår. Det er foret ut vegger med sponplater, 5 cm isolasjon og svart forhudningspapp mot mur.

Malt tretrapp med tette trinn. Glassrekkverk mot trapp på kjøkken.

Innvendige tredører, fyllingsdører og skyvedører.
Det er et stort garderobeskap på den ene soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har veggmontert toalett, dusjnisje, servantskap, utslagsvask, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Blandebatterier og røropplegg er innfelt i vegger/himlinger. Det er drenering fra innebygde installasjoner til gulv på bad.
Det er montert skyvedører foran vaskeromsdelen.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med glassbyggersten.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med fossefall.
Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Halvøy med sitteplasser. Glassplate montert på vegg ved vask.
Vasken er nedfelt i benkeplaten.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Fordelerskapet er på badet i underetasjen.
Stoppekran, vannmåler, trykktank og reduksjonsventil tilgjengelig på bad i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet i underetasjen.

Sikringsskap plassert i hall i underetasjen. Eldre automatsikringer.
40 amp hovedsikring og 16 kurser. 3 kurser er nyere automatsikringer.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig dreisplass rundt deler av boligen.

Det er en støttemur i tomtegrensen mot veien. Denne er satt opp av betongblokker.
Det er en mindre støttemur på uteplassen bak boligen. Denne er av treverk.

Skrånende terreng.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning byttet 2013.
To betongkummer synlig på tomten som er inspeksjon av avløpsrør.
Avløpsrør fra ca 2002.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rommene i underetasjen er tegnet inn som diverse bodrom. Det finnes ikke tegninger av takoverbygget platting eller terrengopparbeidelse med støttemur.

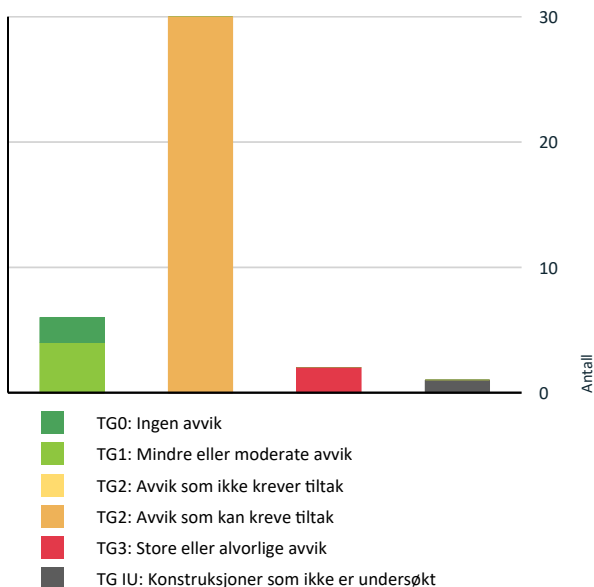
Garasje

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

Det er tegnet inn et gjerde på topp av garasjen. Dette er ikke montert.

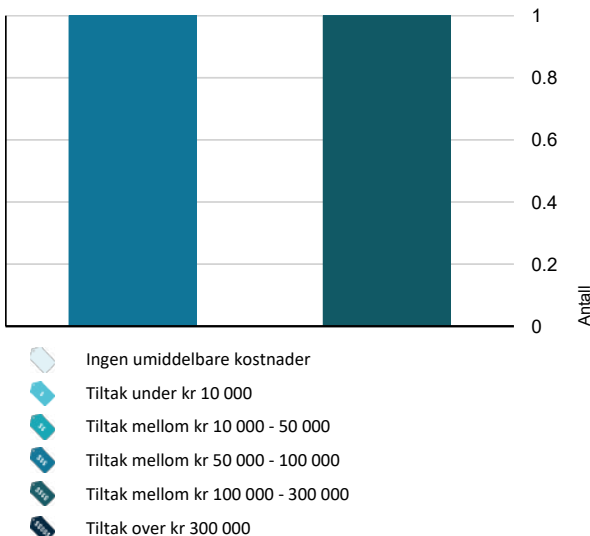
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > 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](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig mose på takstein.

Fuktmerker i undertak, spesielt ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt tetting av pipe og pipe beslag.

Svartsopp og fuktmerker i undertak er tegn på vedvarende fuktbelastning. Ved fuktnivåer over 15–16 vekt% er det fare for utvikling av råte, muggsopp og strukturelle skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg til kostbare reparasjoner og påvirke både innneklima og byggets tekniske verdi.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Stigtrinn montert til pipe. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rennebeslag eller beslag i overgang tak/vegg på takoverbygget uteplass.

Det er noen synlig vann liggende i takrenne. Det er nedløp som går ned i bakken. Disse har ikke stakeluker.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, er det huseiers ansvar å sikre at snø og is ikke utgjør en fare for personer og eiendom. Å installere snøfangere kan være en fornuftig investering for å øke sikkerheten og redusere risikoen for skader.

Manglende beslag bør monteres for å unngå fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det må tas en gjennomgang av renner for å sikre fall rett vei og oppstaking av nedløp. Det anbefales å montere stakeluker på nedløp eller utkast for å få vann vekk fra boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noen avskallinger og sprekker er overmalt.

Frostsprenning må bregnes i sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å utføre en nærmere tilstandsvurdering av fasaden, inkludert kartlegging av sprekkybde og fuktinntrengning. Fjerne overmaling og avskallet puss for å avdekke skadeomfang.

Frostsprenning kan forverre eksisterende sprekker og føre til dyptgående skader i murverk. Estetisk forringelse og redusert teknisk levetid på fasaden. Potensielt økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet tak med plassbygde taksperrer fra byggeår. Tilgang til kaldt loft via luke på kjøkken.

Det er isolert med 10 cm glassvatt i gulv på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stigen til loftet er ikke sikker å gå i. Den faller ned ved åpning av luke.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken er uisolert og uten tettepakning. Dette gir varmetap fra boligen og kondensering på loft. Lukken bør skiftes.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i trerammer. Varierende alder og type.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er irr på håndtak på vindu på soverom.

Det mangler barnesikring på flere vinduer.

Det er noen løse glasslister.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende barnesikring utgjør en fallrisiko og bør utbedres for å tilfredsstille sikkerhetskrav.

Sprekkdannelse og slitasje i karmene kan gi varmetap, fuktproblemer og økt vedlikeholdsbehov.

Ved manglende tiltak kan det oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner, som innvendig listverk og veggflater.

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og malt balkongdør i tre. Det er montert nytt håndtak på terrassedøren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i nedkant av terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedøren bør beregnes skiftet på sikt.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en liten platting i treverk ved inngangspartiet.

Balkong i betong utenfor stue. Denne er belagt med skiferfliser.

Rekkverk i smijern. Det er fall på gulv, ut fra vegg.

Det er lagt skiferfliser langs gavlvegg og bak huset. På baksiden av huset er det bygget en utestue med en åpen vegg. Denne er oppført i treverk med plastplater som tak. Vinduer satt inn på den ene siden.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg og himling på soverommet under balkongen. Kan skyldes fuktinntregning fra innfestning av balkong. Under balkongen er det overmalt løs maling. Det kan være noe rustspreng under balkongen.

Det er noen løse skiferfliser og løse fuger.

Tak over uteplass er trolig underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.

Utfør nærmere undersøkelser av innfestning og tetting rundt balkong, inkludert fuktmåling og eventuell åpning av konstruksjon. Fjern og utbedre løs puss, og vurder tilstand på armering ved mistanke om rustspreng.

Reparasjon eller utskifting av skiferfliser og fuger bør utføres med frostsikre produkter.

Forsterk takoverbygg eller etabler snølastplan for vintervedlikehold.

Utskifting eller oppgradering av rekkverk anbefales for å tilfredsstille krav til høyde og åpninger.

Vurder utskifting av tettesjikt/membran, spesielt dersom lekkasjer er dokumentert og levetid er overskredet.

Fukttinntregning kan føre til råteskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjoner i rom under balkongen.

Rustspreng kan svekke bæreevne og føre til strukturelle skader over tid. Løse fliser og fuger gir økt risiko for vanninntregning, frostspreng og fallskader.

Underdimensjonert takoverbygg kan føre til overbelastning ved snøfall, med fare for konstruksjonssvikt.

Rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og ved høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



INNENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og laminat.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel, malt betong og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert svelling i laminatgulv i underetasjen, noe som indikerer fuktpåvirkning fra underliggende konstruksjon eller tilstøtende vegg. I ett soverom er det svelling i himling og øverste kant på vegg, spesielt i ett hjørne.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på overflatene, og det er synlige fuktmerker og svelling i himling. Skadeomfanget må ses i sammenheng med utvendig vegg og støpt terrasse utenfor soverommet, hvor det er indikasjoner på fuktinntrengning i vegg og terrassekonstruksjon

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende fukt kan føre til råte, muggvekst og nedbrytning av både innvendige og utvendige konstruksjoner.

Svelling i laminat og himling indikerer aktiv fuktbelastning, og kan gi dårlig innneklima og helserisiko ved eksponering for muggsoppспорer. Fukt fra støpt terrasse kan trenge inn i vegg og etasjeskille, og føre til strukturelle skader over tid.

Uten tiltak kan skadeomfanget øke og medføre kostbare reparasjoner.

Det må utføres nærmere undersøkelser av fuktinntrengning, inkludert fuktmåling i vegg, gulv og terrassekonstruksjon.

Åpning av konstruksjon anbefales for å avdekke skadeomfang og eventuelle lekkasjepunkter.

Utskifting av skadet laminatgulv og himling må vurderes.

Fuktsikring av terrasse og utvendig vegg bør inngå i tiltakspakken, inkludert tetting, fallforbedring og eventuell drenering.

Vurder bruk av avfukter og forbedret ventilasjon i underetasjen.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 20-30 mm målt på soverom og gang i underetasje, målt med laser over hele gulvet.

Planavvik på 20 mm over 2 meter målt på soverom.

Avvik på 15-20 mm målt i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

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.

1 TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon. Se vedlagt risikorapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det krav til rapport på radonmåling.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert en vedovn i hallen i underetasjen.

Pusset brannmur og pipe. Pipen er helbeslått over tak.

Feieluke i mur i gang. Pipen er av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er innhentet rapport fra feier. De må gjennomføre et nytt tilsyn/feiling før de kan uttale seg om pipe og vedovn.

På loft har pipeløp store avskallinger i puss. Det er fuktmerker og rennermerker på pipeløpet. Høye fuktindikasjoner ble målt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Tiltak:

Det må gjennomføres et tilsyn fra feier før ildsted tas i bruk. Pipe må undersøkes nærmere på loft. Det kan være fuktopptrekk i pipeløpet/utettheter. Pipen må pusses på loft når fukt opptrekk er utbedret.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er oppført i betong/porebetong fra byggeår. Det er foret ut vegger med sponplater, 5 cm isolasjon og svart forhudningspapp mot mur.

Det ble hullborret i utforet vegg mot terreng i det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hullboring i utforet vegg mot terreng ble det målt 22 vekt% fukt i bunnsvill, noe som overstiger kritisk grense for sopp-, mugg- og råteutvikling (15-16 vekt%).

Det ble registrert fukt på isolasjonen og merkbar kjellerlukt, som indikerer vedvarende fuktbelastning og dårlig ventilasjon.

I det største soverommet ble det målt høye fuktindikasjoner i himling, som består av malt betongtak med synlige riss.

På et annet soverom er det en innkassing i hjørnet med luke, til hoved inntaks sikringer.

Utforede vegger har typisk utførelse fra byggeår, og det er ikke dokumentert nyere fuktsikring eller isolering. Utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fukt i bunnsvill og isolasjon gir høy risiko for råte, muggsopp og nedbrytning av innvendige konstruksjoner. Kjellerlukt og forhøyede fuktverdier kan påvirke innneklima og helse, særlig ved langvarig eksponering. Riss i betonghimling kan indikere bevegelse eller fuktinntrengning, og bør vurderes nærmere. Uåpnet innkassing mot yttervegg kan skjule tekniske installasjoner, fuktskader eller konstruksjonsfeil, og representerer en usikkerhetsfaktor i vurderingen. Uten tiltak kan skadeomfanget øke og medføre kostbare reparasjoner, samt redusert teknisk verdi.

Utfør nærmere undersøkelser av innkassingen, inkludert åpning og visuell kontroll. Fjern og vurder utskifting av fuktpåvirket isolasjon og bunnsvill. Vurder behov for drenering, fuktsikring og ventilasjonstiltak i underetasjen. Utfør fuktmåling og kontroll av betonghimling, inkludert vurdering av riss og eventuell tetting. Vurder om utforede vegger bør rehabiliteres med fuktsikre materialer og luftespalte mot yttervegg. Ifølge eier, kan et mulig tiltak være å få fungerende gulvvarme, slik at man kan eliminere en evt. kapilær fukt.

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn. Glassrekkverk mot trapp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige tredører, fyllingsdører og skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe heng i håndtak. Skyvedør til garderobe sitter fast.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er et stort garderobeskap på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Endeveggen på garderobeskapet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endeveggen må festes bedre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppført iht teknisk forskrift fra 2010. Det er fremlagt dokumentasjon kvittering.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Dusjen er integrert i himling. Det er ikke sikker membran/tettesjikt i himling i dusjnisen. Det er noen utvaskede fuger i dusjnisen. Noen sprekker i fuger. Det mangler propper i vinduskarmen. Dette kan føre til fukt inn i treverket. Noe svart sopp synlig i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger anbefales utbedret.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ble målt til 1:100 både til sluk ved varmtvannsbereder og til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det er elvesten i dusjnisen. Dette gir en ujevn overflate. Det må beregnes at det blir liggende noe vann mellom stenene etter bruk av dusj. Dette anses som normalt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett og membran synlig i sluk. Det er sluk ved varmtvannsberederen, i dusjen og under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ingen dokumentasjon på membran arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjnisse, servantskap, utslagsvask, badekar og opplegg for vaskemaskin. Blandebatterier og røropplegg er innfelt i vegger/himlinger. Det er drenering fra innebygde installasjoner til gulv på bad. Det er montert skyvedører foran vaskeroms-delen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble målt normale fuktindikasjoner på overflater på befaringen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er trolig fra ca 2002. Det må beregnes renovering av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Synlig flass og sprekker i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vegger bør oppgraderes for dagens standard og krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet i dusjnissen er 10 mm høyere enn resten av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Eventuelt lekkasjevann fra servant og toalett vil ikke renne til sluk. Det er ikke oppbrett av membran på terskel.

Gulvet i dusjnissen er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres oppbrett av membran på terskel.
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Toalettet er skrudd igjennom gulv og eventuelt tettesjikt. Det er utette rørgjennomføringer i gulv og vegg ved servant. Det er delvis synlig mansjett under klemring. Ingen synlig membran.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Våtrommet må renoveres for å oppnå dagens standard og krav. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med glassbyggersten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er noe krakelering i servant. Heng i dører på servantskap. Noe using i toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ved renovering av bad bør det beregnes utskiftning av sanitærutstyr.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe støy fra viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av bad bør viften beregnes skiftet.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra kjøkken og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket gips, papp og rupanel inn mot og uisolert vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med fossefall.

Det er integrert kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Halvøy med sitteplasser. Glassplate montert på vegg ved vask. Vasken er nedfelt i benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører på kjøl- og frysescap tar i hverandre. Det er noen fuktmerker i bunnskrog ved frys- og kjøleskap og i skrog til stekeovn og oppvaskmaskin. Sokkelen er noe løs. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronter bør justeres. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Fordelerskapet er på badet i underetasjen. Stoppekran, vannmåler, trykktank og reduksjonsventil tilgjengelig på bad i underetasjen. Drenering fra fordelerskap går til gulv i bad. Det er gjort klart for trekking av rør til bad i første etasje, i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Døren til fordelerskapet er noe treg.
- Kobberrør er fra ca 2002 kun til bad 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er tilkoblet stikk-kontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i hall i underetasjen. Eldre automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 16 kurser. 3 kurser er nyere automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Sikringsskap har blitt oppgradert hovedsakelig ca 1998 og ved oppgradering av bad og kjøkken ca 2002-2014.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser at elektrikertjenesten AS har utført arbeidene på boligen i mitt eie.
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Eier opplyser at elektrikertjenesten AS bad 2014 og kjøkken 2014 elektriker oppbevarer kun dokumentasjon i 5år.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- #### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er foretatt el kontroll på boligen september 2025 av Elektriker tjenestene AS ingen avvik

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig drencplass rundt deler av boligen.
Eier opplyser at drenering er delvis oppgradert i ca 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hull i topplister/løse topplister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende/løse topplister kan føre til at vann kommer inn bak platen. Dette gir økt fuktbelastning på murveggene. Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegger under terreng. Det anbefales oppgraderinger av fuktsikring.

Forstøtningsmurer

Det er en støttemur i tomtegrensen mot veien. Denne er satt opp av betongblokker.

Det er en mindre støttemur på uteplassen bak boligen. Denne er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur bak boligen har skjevheter og grønske på treverket. Muren ut mot veien er over 50 cm høy og det er ikke fallsikring på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av drenering bør det gjøres tiltak for å forhindre at vann renner inn til yttervegger.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning byttet 2013.
To betongkummer synlig på tomten som er inspeksjon av avløps rør.
Avløps rør fra ca 2002.

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.

Betongkummer undersøkes nærmere om det er behov for fjerning eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår

2007

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført i leca og betong. flatt tak tekket med papp.
Utvendige vegger er pusset og malt. Innvendige vegger slammert.
Støpt gulv, stålport med elektrisk portåpner.
Digital lås til port utvendig.

Garasjen ligger delvis under terreng. Det er synlige saltutslag og fuktmerker.
En større sprekk rundt hele langs øverste murskift. Denne bør det gjøres nærmere undersøkelser rundt horisontal sprekk.
Synlig vann på gulv på befaringsdagen port har trolig stått åpen når det regnet.
Det lå vann på taket på befaringen.
Noe oppgraderinger må bregnes.

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Støttemurer og ute områder	Kr.	500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	360 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 960 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

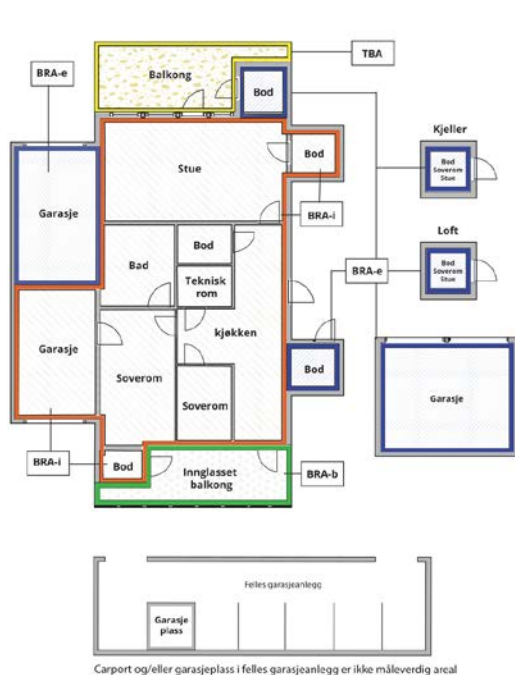
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	83			83	8
1. Etasje	83			83	68
Loft					
SUM	166				76
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, hall m/trapp, garderobe		
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyden er 2,4-2,42 i første etasje og 2,16-2,23 i underetasjen.
Plattinger og balkong er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i underetasjen er tegnet inn som diverse bodrom.

Det finnes ikke tegninger av takoverbygget platting eller terrengopparbeidelse med støttemur.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takoverbygget uteplass ligger nærmere nabohus enn 8 meter.

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 innerste soverommet har ikke vindu som tilfredsstiller rømning. Rommet har heller ikke tilstrekkelig med dagslys eller utsyn underkant vindu er over 1 meter.
Takhøyden på badet er under 2,2 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet inn et gjerde på topp av garasjen. Dette er ikke montert.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	0
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig

Garderobe rom er med som p-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	70	236		0	810.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkenveien 20

Hjemmelshaver

Jacobsen Marita Valentin, Jacobsen Tom
Raymond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger helt nede ved Femsjøen i Tistedal. Det er gangavstand til butikk, skole og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Eiendommen ligger i hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø, H320 - flomfare, H110 - nedslagsfelt drikkevann, H550 - hensyn landskap.

Den ligger også i et område med vernnivå 1 (Kokkehaugen), hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø.

Deler av eiendommen (mot Femsjøen) ligger innenfor byggegrensen mot vann. Det vil si at det er byggeforbud på den delen.

Reguleringsplan G-317 Kokkehaugen, regulert til bolig. En liten del er regulert til avkjørsel og veigrunn.

Hensynssonene og verneområdet legger restriksjoner på eiendommen.

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med steinlagt gårdsplass og oppkjøring, gressplen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.09.2025	Ferdigmelding på VA-påkobling i 1995	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	04.09.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	18.09.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	15.10.2025	

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD1009>

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-70-236-0-0

Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL

Rapport generert:

18. september 2025



Risikorapport

110

Vurderte kartlag

7

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (7)



Flom aktsomhets-
områder



Kvikkleire



Radon



Kulturminner



Kulturmiljøer



Arealressurskart



Arealressurskart
grunnforhold



Kartoversikt



Satellittfoto



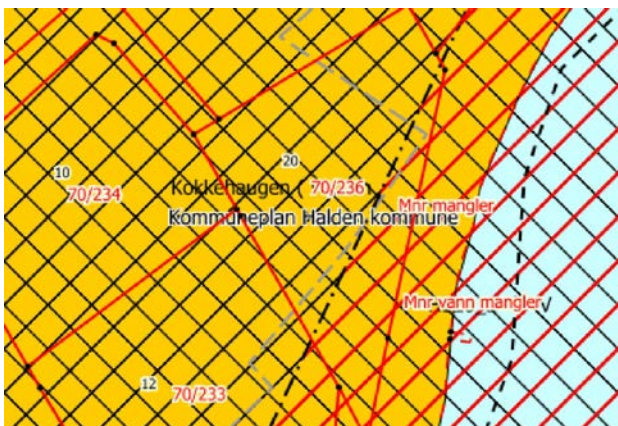
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan



Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat

 Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som 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. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

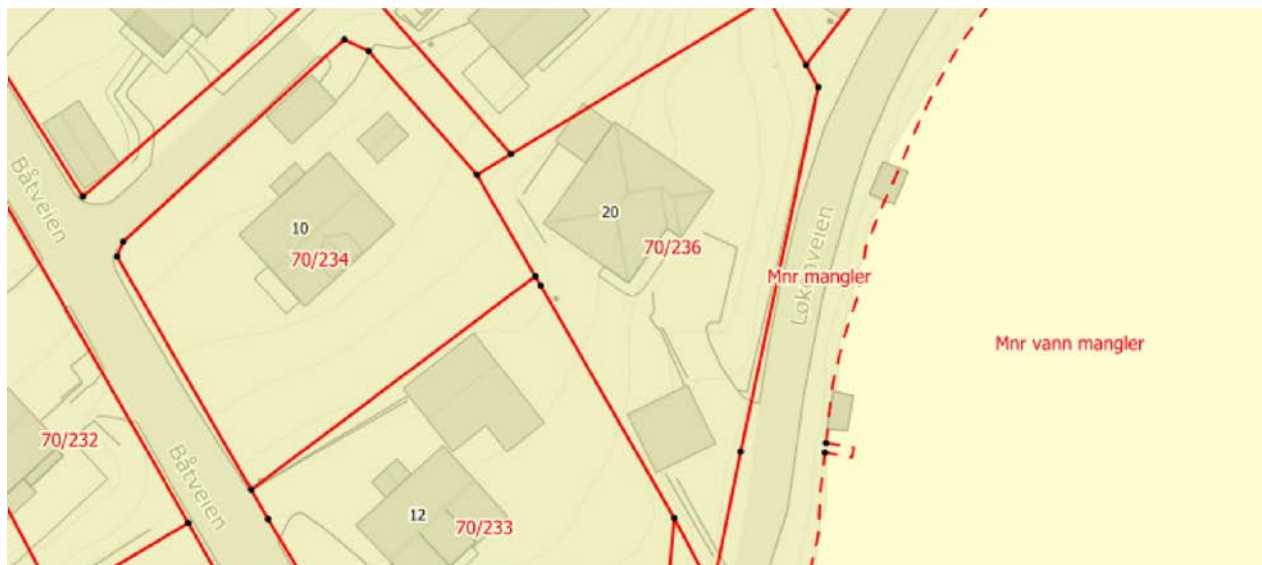
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Kulturminner

Riksantikvaren



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

Kjekt å vite

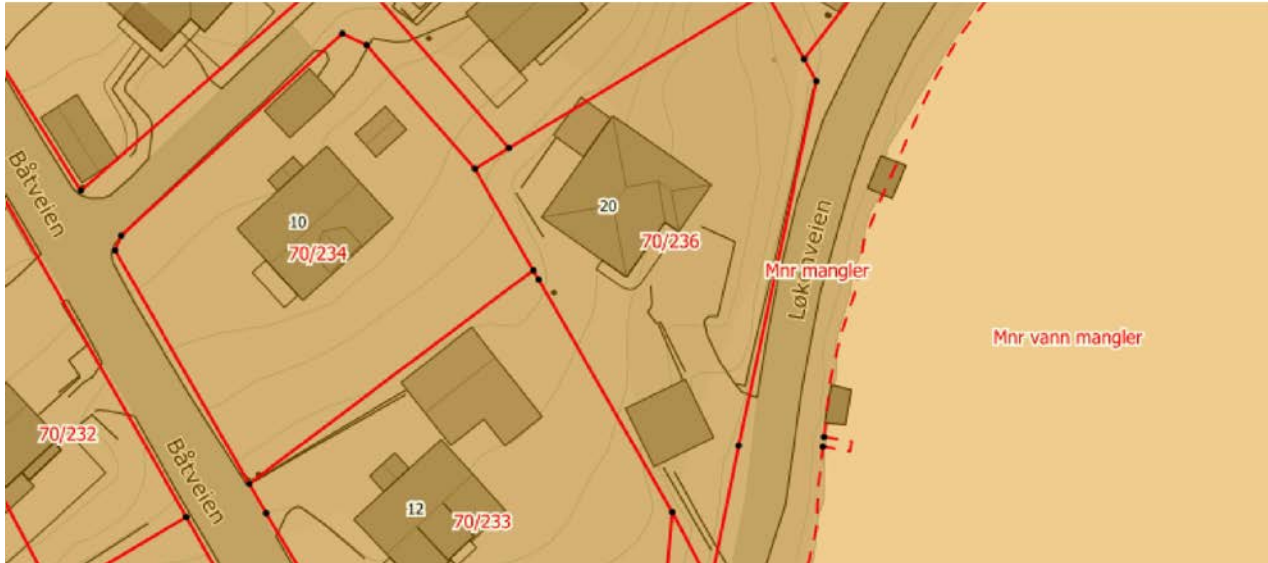
For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.



Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren



Fredet kulturmiljø Kommunalt kulturmiljø Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse
 Nasjonale interesser i by Regionalt kulturmiljø Verdensarv

Om kartlaget

Datasettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250138	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Raymond Jacobsen	Marita Valentin Jacobsen
Gateadresse	
Løkenveien 20	
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	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250138

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger, Flislegging
Arbeid utført av	Kolås, Bergersen Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt membran og nye sluk
-------------	----------------------------------

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	Ny vannledning inn til hus
Arbeid utført av	Kolås

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, det har vært noen sprekker som har blitt pusset over 24 år.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny kurs til kjøkken
Arbeid utført av	Elektrikertjenesten

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Boligkontroll utført av Elektrikertjenesten
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250138

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1101250138

Tilleggs kommentar

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: 1101250138

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Raymond Jacobsen	e441c36f75988606797cf6 9cfa48e7c1623b2293	28.09.2025 14:28:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Valentin Jacobsen	79c71299188b9f13455b08 355b4e7aebf05592b2	28.09.2025 14:29:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250138

- 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

Løkenveien 20 - Nabolaget Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Paviljongen 4 min
Linje 35, 306 0.4 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 4.3 km

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 12 min
300 elever, 15 klasser 1 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
362 elever, 15 klasser 3.7 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min
338 elever, 15 klasser 4.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
396 elever, 16 klasser 5.9 km

Halden vgs - avd. Risum 6 min
400 elever 3.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 6 min
1200 elever, 61 klasser 3.9 km

«Fint turområde»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

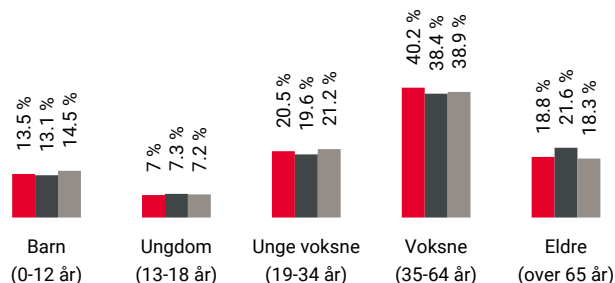
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bollerød/Kokkhaugen/Fosse...	1 193	631
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Halden Montessori barnehage (1-5 år) 22 min
17 barn 1.7 km

Asak kulturbarnehage (1-5 år) 23 min
39 barn 1.8 km

Bollerød Fus barnehage (1-5 år) 24 min
54 barn 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal 4 min

Kiwi Risum 6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100



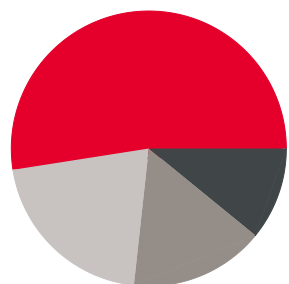
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

⚽ Tistedalshallen - rehabilitering	12 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
⚽ Tistedalen stadion	14 min	🚶
Fotball	1.1 km	
🚴 SKY Fitness Halden	7 min	🚗
🚴 Timeout Energy Club	8 min	🚗

Boligmasse



53% enebolig
11% rekkehus
16% blokk
21% annet

«Stille og rolig med lite trafikk, passer fint til nye som etablerer seg med barn. Fine turmuligheter med masse dyreliv, og kjempeflotte naboer, som stiller opp når en spør.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

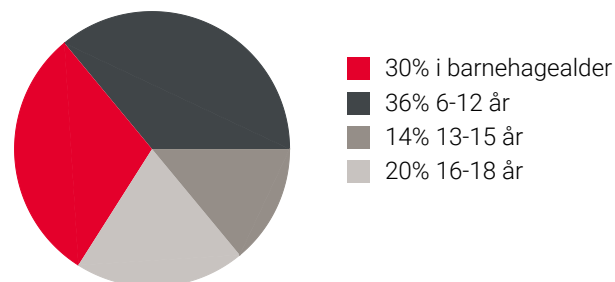
8 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



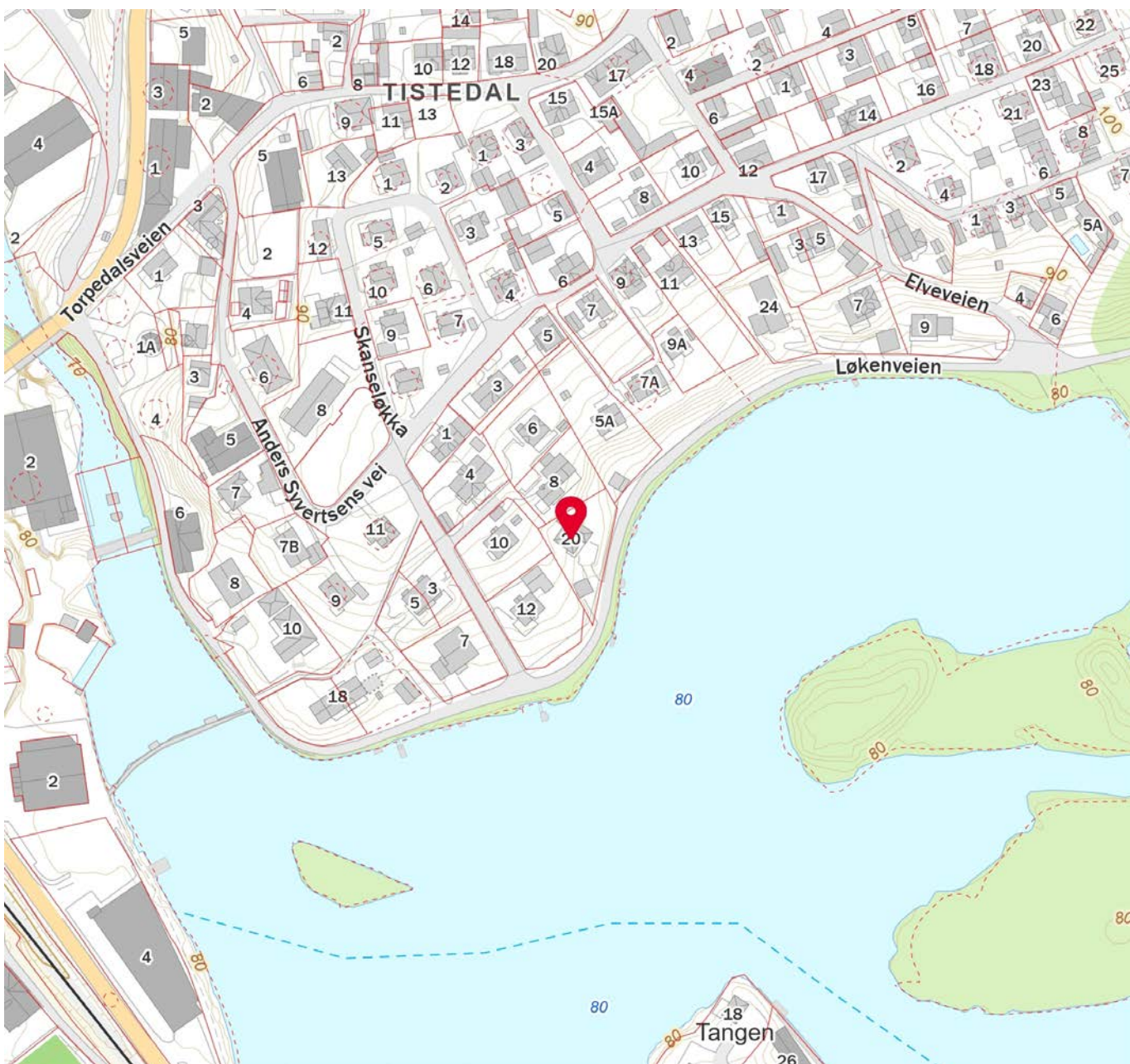
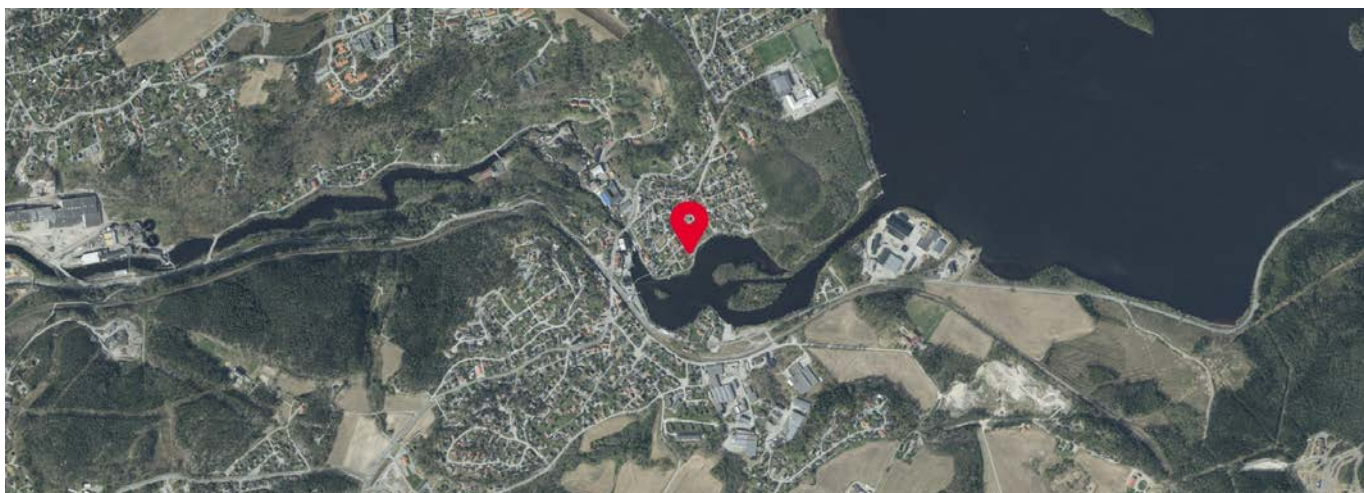
0%

45%

■ Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 29. august 2025 10:51
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Løkenveien 20 (1101250138) (gjelder saksnummer 5483361)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Tom Raymond Jacobsen
Anleggsadresse: Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL
Målnummer: 7359992906004836

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 2001
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

28. august 2025 kl. 13:51 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 543,24 kr
Eiendomsskatt	6 473,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	4 435,14 kr
Sum	20 325,95 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	2105400 prom	3.00	1/1	0 %	6 316,00 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- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
A kto vann innev. år	15%	54 m3	26.84	1/1	0 %	1 449,41 kr
A kto avløp innev. år	15%	54 m3	43.72	1/1	0 %	2 361,04 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	20 983,67 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: 94 00 99 13

Utskriftsdato:
28.08.2025

Piper og ildsteder.

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL								

Informasjon om piper og ildsteder:

Det må utføres nytt tilsyn før vi kan uttale oss om tilstand på fyringsanlegget.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL								

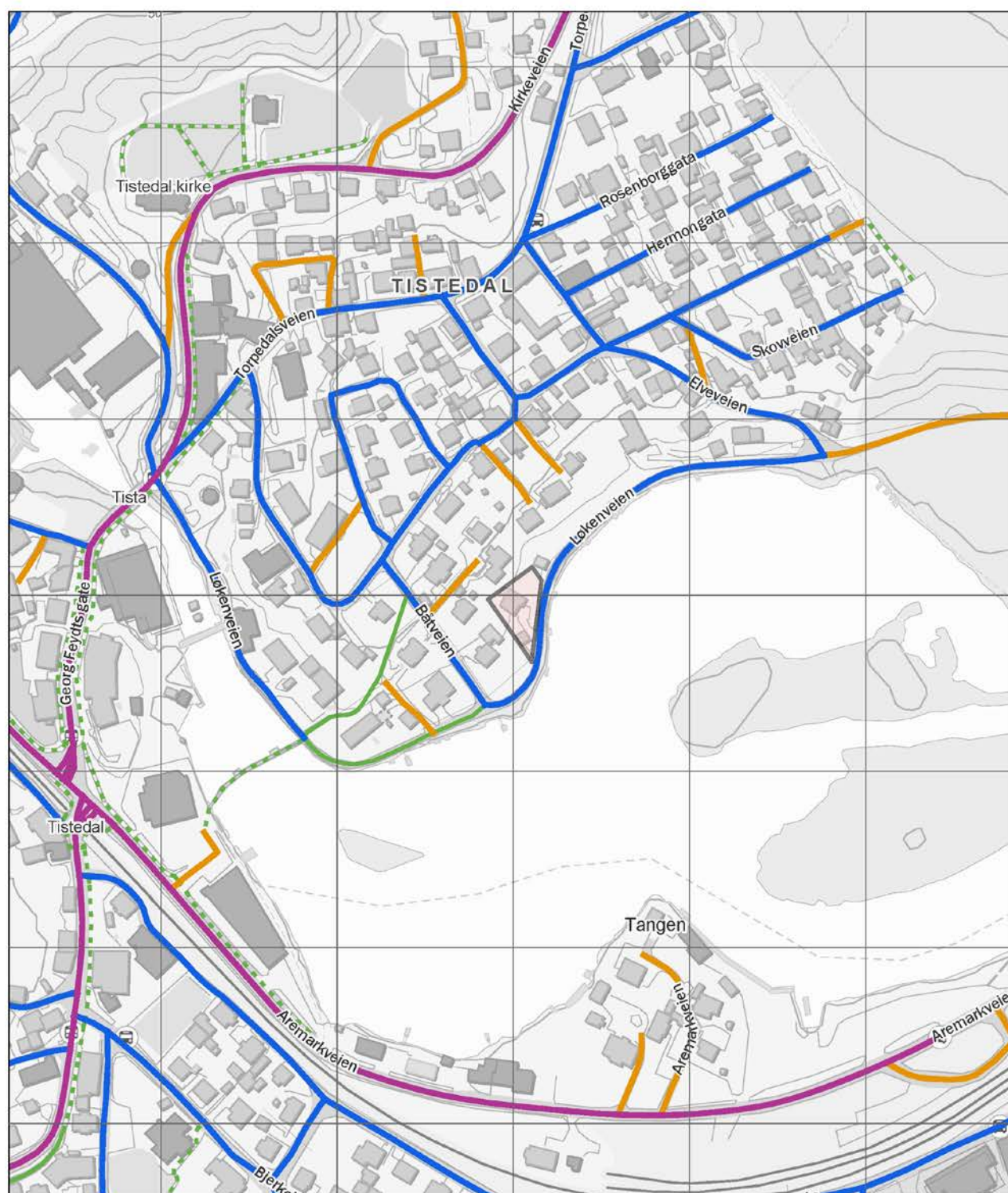
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20115745954	794	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	54

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	04.03.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf		
Delarealer	Delareal	811 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Kokkehaugen (vernenivå 1)	
	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	
	Delareal	811 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	230 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	

Delareal	811 m ²
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
Delareal	811 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550
Delareal	811 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn	BA27

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-317
Navn	Kokkehaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/98/G-317.pdf
Delarealer	Delareal 772 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 3 m ²
	Formål Felles avkjørsel
	Delareal 35 m ²
	Formål Annen veigrunn



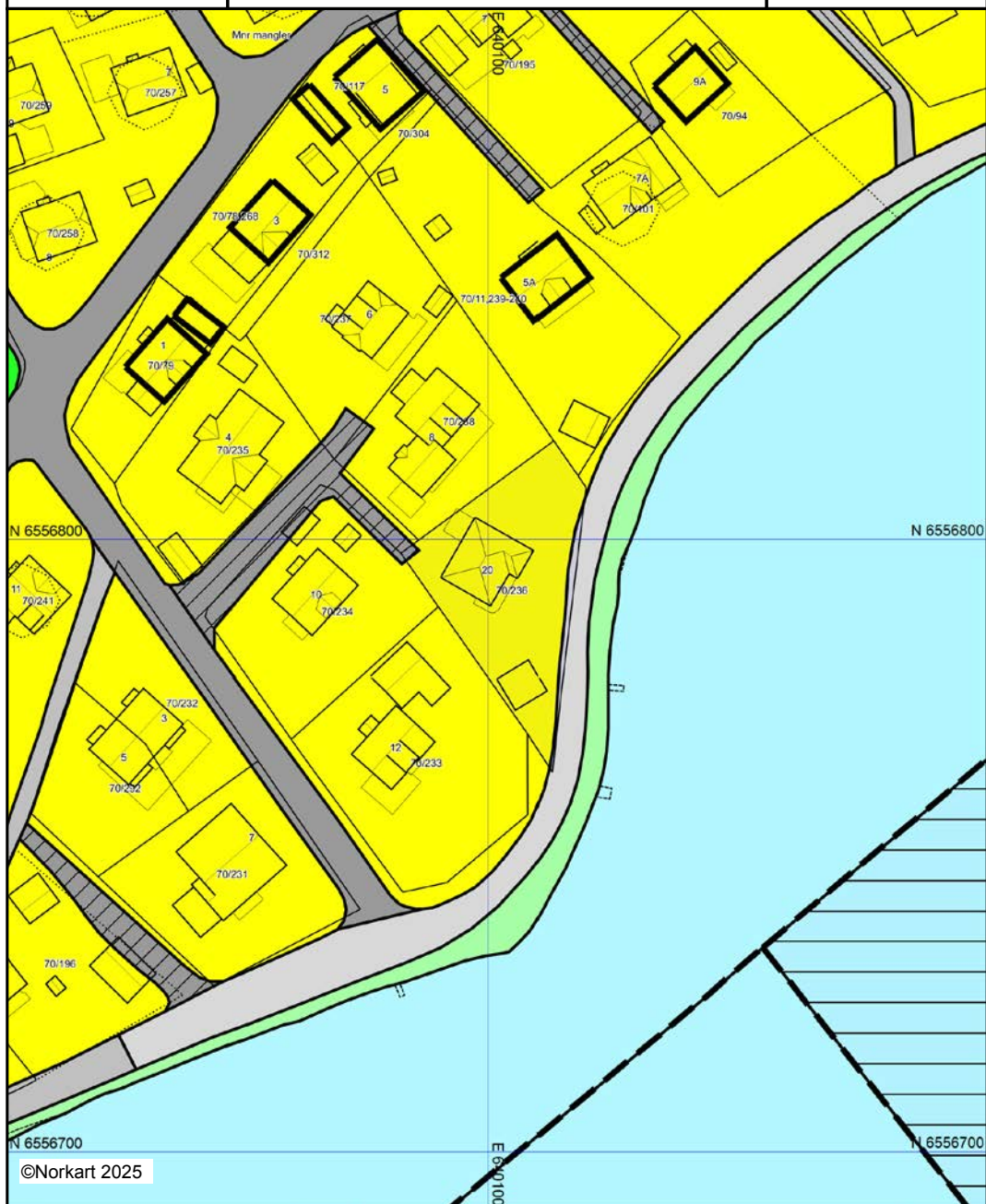
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 70/236
Adresse: Løkenveien 20
Utskriftsdato: 28.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Park
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

6.317 REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

FOR KOKKEHAUGEN.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet begrensningslinje på plan-kartet.
2. Området reguleres for følgende formål:
 - BYGGEOMRÅDER, herunder boliger, boliger/forretninger, og/eller kontor, forretninger og/eller kontor/lett industri, allmennyttige formål, offentlige bygninger, og allmennyttige formål og/eller offentlige bygninger.
 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER; herunder kjøreve, fortau/gang-og sykkelveg, kjørbare gangveg, grøntbelte.
 - FRIOMRÅDER; herunder park/lekeplass.
 - SPESIALOMRÅDER; herunder bygninger med verneverdi som enkeltobjekt, bygninger med verneverdi som del av miljø, kommunaltekniske anlegg, friluftsområde.
 - FELLESOMRÅDER, herunder felles privat avkjørsel.

Bygninger merket med et stiplet strekraster inngår ikke i planen.

FELLESBESTEMMELSER:

3. Byggegrenser langs Kirkevn. og nordlige del av Torpedalsvn. er som vist på planen.
4. Der Torpedalsvn. er gitt reguleringsbredde 5 og 5,5 m (gjennom boligområdet) er byggegrensen 2 m fra vegkant.
5. Inntil øvrige småveger er byggegrensen 1 m fra vegkant.

FORMÅLSBESTEMMELSER:

BYGGEOMRÅDER.

6. Området merket med gul farge benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Bebyggelsen må her ikke overstige 2 etasjer.
7. Områder der boligformål er blandet med formål for forretninger/kontorer (gul og blå i striper) er for bygninger med boliger/leiligheter og/eller forretninger/ kontorer. I bygninger med blandet formål (i flere etasjer) bør bolig/leiligheter ligge i øvre etasje. Bebyggelsen må ikke overstige 2 etasjer.
8. Område med formål for lett industri og forretninger/kontor (blå og lilla striper) benyttes til bygninger og anlegg for lett industri og produksjonsvirksomheter og/eller utsalg,forretninger, kontorer og lignende.
9. Områder merket med brun farge benyttes til forsamlingslokaler og kirker (angitt på planen), med tilhørende anlegg.
10. Området med rød farge er avsatt for kirkegård, med kirke og kapell, samt aldershjem.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

11. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling i kjøreveg, fortau, kjørbar gangveg og grøntbelte som er vist på planen.

FRIOMRÅDER.

12. Områdene med lys grønn farge er avsatt til lekeplass/park, med tilhørende anlegg.

SPESIALOMRÅDER.

13. Deler av bebyggelsen er markert med mørkt raster og omgitt av en bred strek. Disse er gitt betegnelsen "Bygninger med verneverdi som enkeltobjekt". For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
 - b) Bygningene tillatels ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.

- c) Bygninger tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at uttrykk, hovedform og dimensjoner holdes uendret. Tilføring av nye elementer må underordne seg helhetsinntrykket, og alle inngrep må foretas med fagkyndig bistand og i samarbeide med vedkommende kulturminnemyndighet.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte eiers ønske, forutsatt at byggeforskriftenes og plan- og bygningslovens krav oppfylles.
 - e) Endring av opprinnelig hovedmaterialbruk og overflatebehandling og tillates ikke.
 - f) Dersom noe av disse bygninger på grunn av ytre påvirkning (brann, naturkatastrofe etc.) blir å regne som totalskadet, må gjenoppføring skje i henhold til de øvrige bestemmelser i reguleringsplanen. Arealet overgår da til angitt bruksformål, og verneverdien faller bort.
14. Deler av bebyggelsen er markert med lyst raster, og omgitt av en bred strek. Disse er gitt betegnelsen: "Bygninger med verneverdi som del av miljø."
- a) Disse bygninger kan ikke rives eller ombygges uten at dette skjer i forståelse med vedkommende kulturminnemyndighet, og under godkjennelse av bygningsmyndighetene. Generelt bør disse bygninger i størst mulig grad tilbakeføres, eller beholdes i sitt opprinnelige (egentlige) formspråk.
 - b) Dersom disse bygninger pga. brann, naturkatastrofe eller andre årsaker blir å regne som totalskadet overgår arealet til angitt reguleringsformål, og verneverdien bortfaller.

Halden kommune, planavdelingen. 7/1-88.

revidert 13/4-88.

revidert 6/6-88.

HALDEN KOMMUNE

MELDING OM INNFLYTTING/RIVING

Tiltakshavers navn		Raymond Jacobsen og Marita Svendsen	
Tiltakshavers adresse		Løkenveien 20	1792 TISTEDAL
Eiendommens adresse		Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL	
Gnr: 70	Bnr: 236	Fnr:	Seksjonsnr:
Eierens fraflyttingsadresse			
Bygningens art:		Nyb frittstående garasje	
Bruksareal		36 m2	
Avgiftsgrunnlag		m ²	
Tatt i bruk			

Ant. leiligheter			
Bruksareal		m2	
Svømmebasseng, volum		m3	Tomtens størrelse m2
Antall røkpiper	1 - 3 etg.	stk.	
	4 - 5 etg.	stk.	
Fabrikkpipe		stk.	
Tilkobl. komm. vannledning: Ja / Nei		Tilkobl. komm. kloakkledning: Ja / Nei	
Privat kloakkanlegg: Ja / Nei		Tett tank: Ja / Nei	Størrelse: m3
Slamavskiller	Ja / Nei	Størrelse	m3
Gråvannstank		Ja / Nei	Størrelse m3
Vannmåler	Ja / Nei	Vanninnlegg direkte fra komm. ledning / via eksisterende måler	
Minirensanlegg		Ja / Nei	Kommunal slamtømming Ja / Nei
Andre opplysninger: Frittstående garasje			
Tatt i bruk: 04.12.2008			

Dato 04.12.2007

Navn: Per Øistein Gundersen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 70, Bruksnr 236	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	403 Skanseløkka
Veiadresse:	Løkenveien 20, gatenr 4480	Valgkrets:	5 Tistedal
	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sørli 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.07.1946	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	810,7 kvm	Skyld:	0,08		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	3101/70/236	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/70/236	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2016	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2016	Berørt	3101/70/11	0,0
			Berørt	3101/70/236	0,0
			Berørt	3101/70/238	0,0
			Berørt	3101/70/239	0,0
			Berørt	3101/70/240	0,0
			Berørt	3101/70/304	0,0
Feilretting	Forretning:	18.08.2009	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.08.2009	Berørt	3101/70/236	0,0
			Berørt	3101/70/238	0,0
Grensejustering	Forretning:	08.11.2007	Avgiver	3101/70/1	-109,8
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/70/236	109,8
Skyllddeling	Forretning:	08.07.1946	Avgiver	3101/70/89	-709,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/70/236	709,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkenveien 20	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:	145080819			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 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	36,0		
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	36,0		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	24617823			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:			
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145080827			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

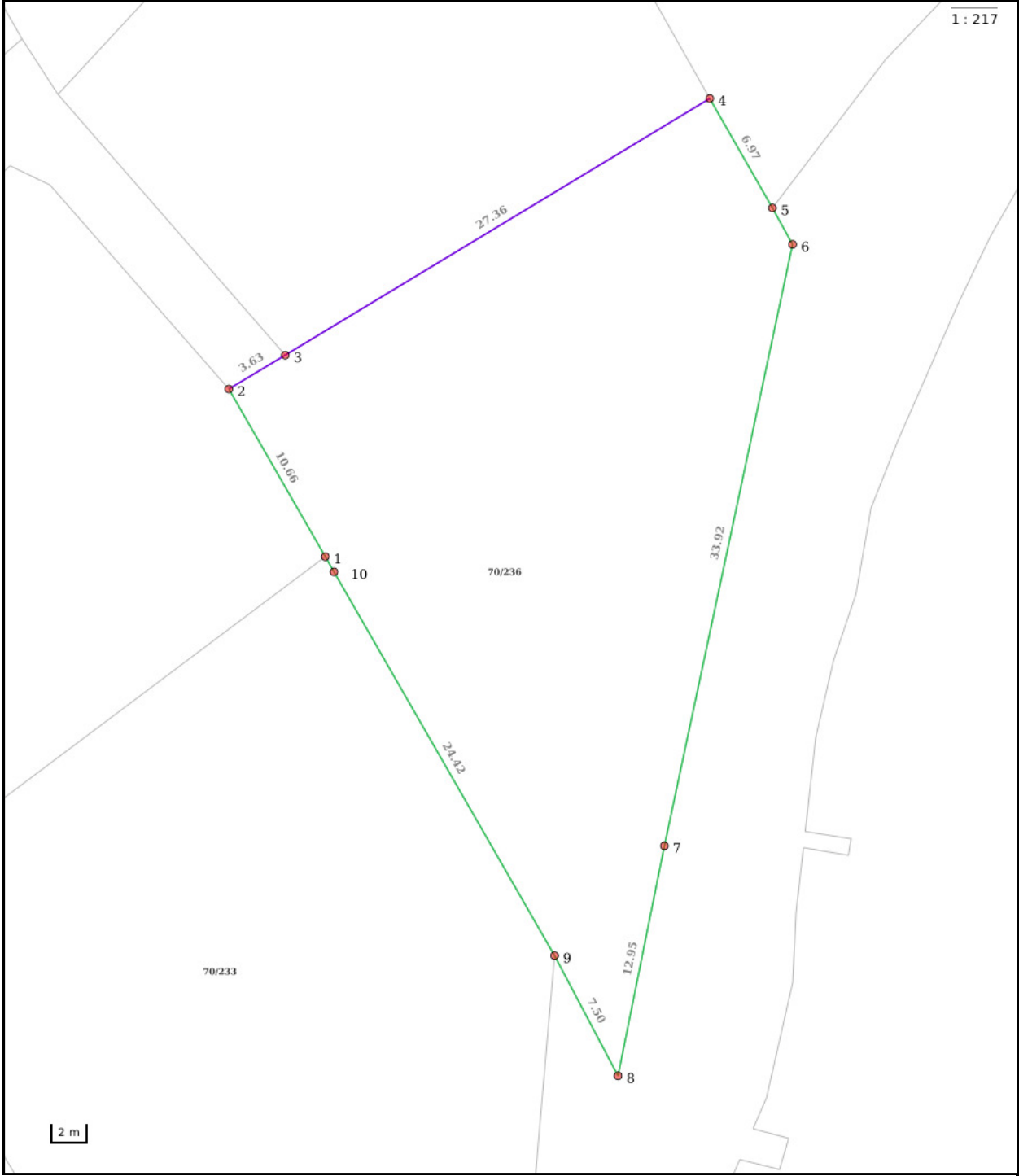
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 810,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 789,00	640 091,92	10,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 797,73	640 085,80	3,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 799,88	640 088,72	27,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 816,08	640 110,77	6,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 810,37	640 114,76	2,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 808,47	640 116,04	33,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 774,79	640 111,98	12,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 556 761,92	640 110,57	7,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 556 768,21	640 106,49	24,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 556 788,21	640 092,48	0,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/70/236/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - - - Vannkant
 - - - - - Vegkant
 Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 Teigdelelinje Dato: 28.8.2025
 Punktfeste



Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/70/236/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

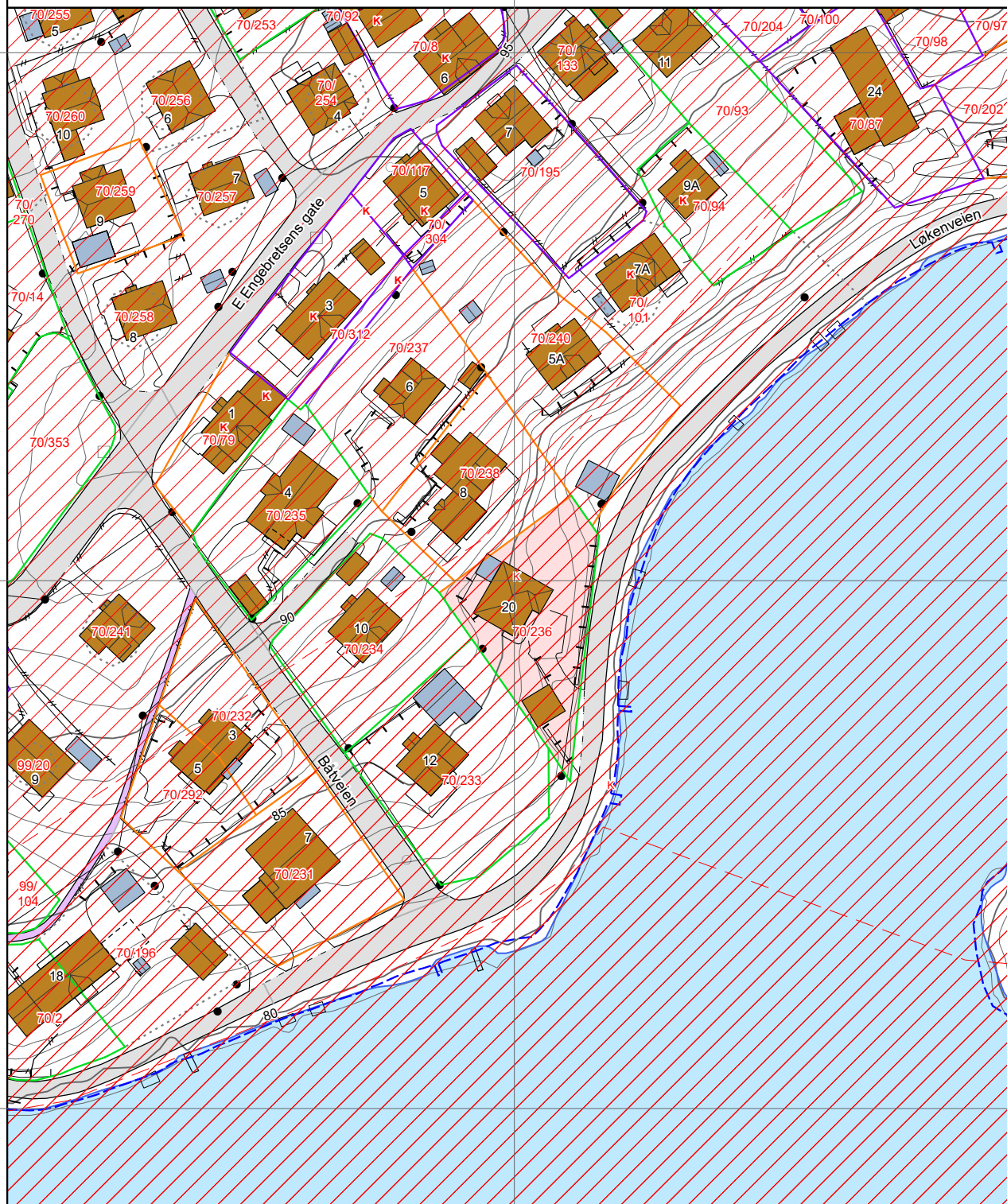
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 28.8.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-70/236, Løkenveien 20, 1792 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	18.08.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.08.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	18.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.08.2025	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	0.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.61 km
Forurenset grunn	18.08.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	18.08.2025	Ikke funnet	94.9 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	2.7 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.16 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 18.08.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

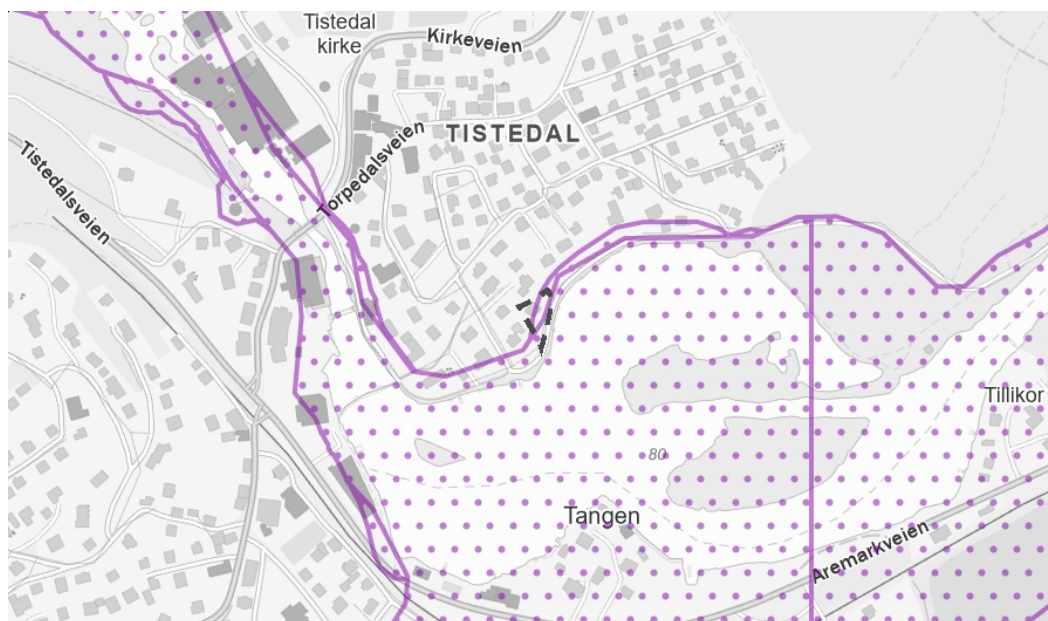
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentak-
intervall 10-20 år

Flom - gjentak-
intervall 50-200 år

Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

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

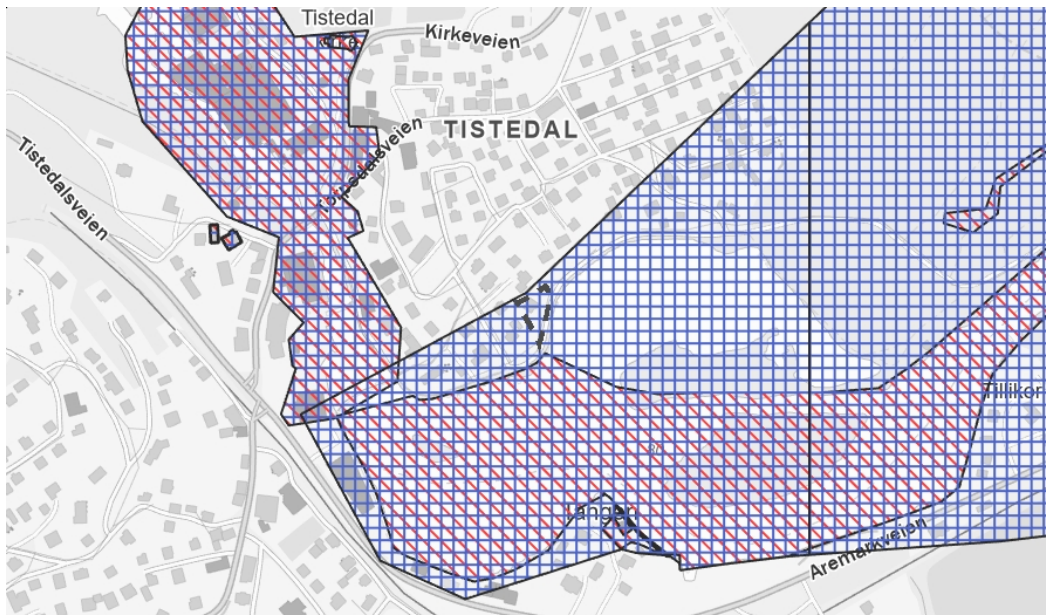
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket: 18.08.2025

Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

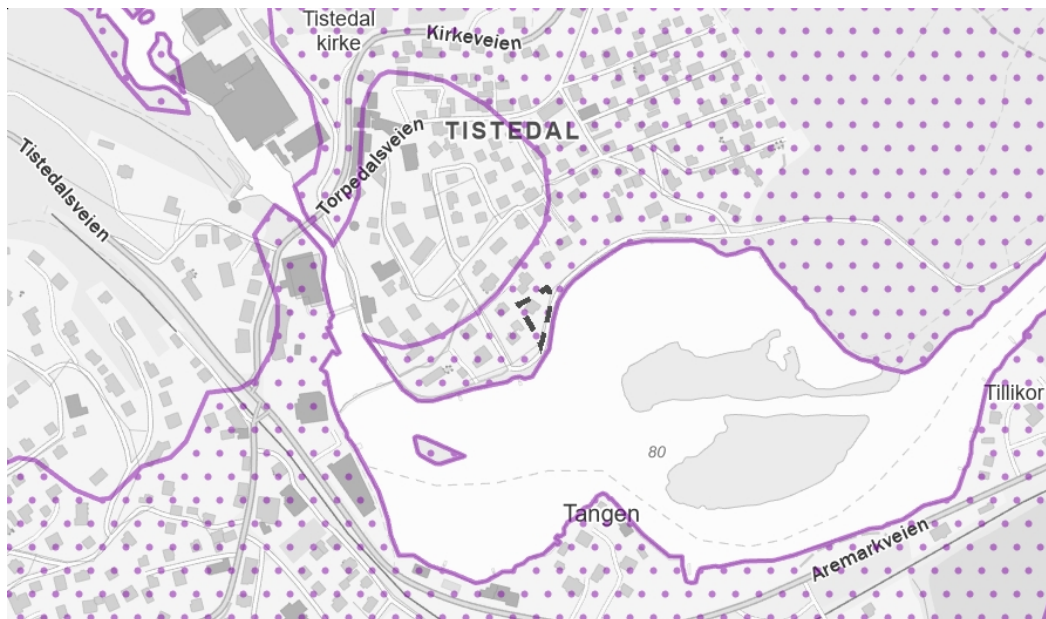
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

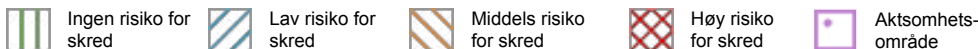
Kvikkleire

Sist sjekket: 18.08.2025

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



Tegnforklaring



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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, 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.

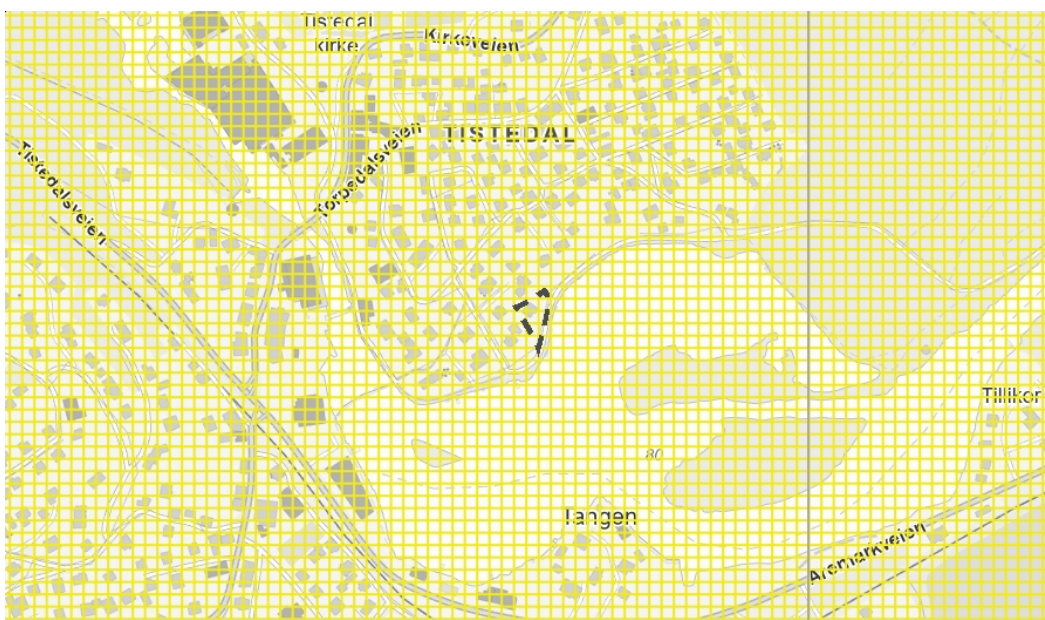
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.08.2025

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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Stempel kr. 55/-

Dagbok nr. 1347 1946. 22/10.
Idd og Marker Sorenskriverembete

Kjøpekontrakt

Undertegnede selger herved til Karl Iversen, født 29/6-1886, en parsell på ca. 725 m² av vår eiendom Sørli g.nr. 70, br.nr. 89 Asak i Berg Tinglag.

Kjøpesummen kr. 1.50 nr. m² erlegges kontant mot skjøte.

De rettigheter som muligens måtte tilkomme selgeren ifølge tidligere på Sørli tinglste dokumenter, går ikke over til kjøperen.

Kjøperen overtar for seg og senere eiere av tomten den hele forpliktelse til almindelig forsvarlig gjærdehold rundt hele tomten.

Til parsellen hører ikke skoggrunn, myr eller kalkstensforekomster.

Selgeren forbeholder seg rett til for seg og senere eiere av hovedbelet g.nr. 70, b.nr. 89 å approbere tegningene for enhver bebyggelse på tomten og spesielt rett til å nekte oppførelse av uthus eller annen skjønnende bebyggelse.

Skulle selgeren nu eller senere forlange innlagt septictank for avfallsvannet fra parsellen, forplikter kjøperen, eller senere eiere seg til å utføre dette uten omkostninger for selgeren.

Tomten selges for bebyggelse og skal ikke av kjøperen kunne benyttes som grustak, til industrielle bedrifter eller lign.

Kjøperen vedtar på egne og senere eieres vegne til enhver tid uten vederlag av noen art å ville tåle de ulemper som Saugbrugsforeningens virksomhet kan komme til å medføre for den solgte eiendom. Saugbrugsforeningen og eventuelle senere eiere av Saugbrugsforeningens industrielle anlegg skal på samme måte ha rett til å komme fram over eiendommen med tunnel, vannledning, kabler, luftledninger, transportbaner eller hvilke som helst tekniske innretninger, det være seg under eller over jorden, hvilke Saugbrugsforeningen måtte anse nødvendige i forbindelse med sin virksomhet. Direkte skade som herunder påføres eiendommen, erstattes etter skjønn.

Eiendommen overtas 1/10-44 fra hvilken dag kjøperen svarer alle på denne fallende skatter og avgifter.

Alle med handelen forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

Halden, 4. september 1944.

Kjøper: Karl Iversen (sign.)	Selger: Saugbrugsforeningen
Til vitterlighet: H. Ness (sign.) Liv Løken (sign.)	Ole A. Stang. Cato Rachlew. (sign.) (sign.)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Løkenveien 20
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre