



aktiv.

Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL

**Praktisk tomannsbolig - utleid -
kjeller er søkt om for å kunne
etablerte tilleggsdel (IG er gitt)-
barnevennlig - Øberg**



Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder

Linda Torp Skogli

Mobil 414 24 189

E-post linda.torp.skogli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 600,-
Total ink omk.: Kr 3 947 600,-
Selger: Øystein Klavestad
Malin Marie Bråthen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 224/241 kvm
Tomtstr.: 996.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 108
Oppdragsnr.: 1101250057

Praktisk tomannsbolig - utleid - IG er gitt for å etablere tilleggsdel.

En flott tomannsbolig i et rolig og familievennlig område!

Boligen tilbyr en praktisk planløsning med 2 soverom i hver etasje, bad med opplegg for vaskemaskin, kjøkken med spiseplass. Her får du en kombinasjon av komfort og praktiske løsninger i et attraktivt nabolag.

Eiendommen er beliggende på Øberg/Tistedal/Risum med nærhet til både natur og byliv. I nærområdet finner man også dagligvarebutikker og andre nødvendige tjenester, noe som gjør hverdagen enkel.

Merk deg:

- Begge etasjer er utleid for kr. 9600,- pr. mnd. pr. leilighet.
- Kjeller er søkt om for å kunne etablere som tilleggsdel til boligen (lgangsettelsestillatelse er gitt).
- Utvendig bod for lagring.
- Lys og trivelig leiligheter, løpende vedlikehold.
- Romslig tomt, med plass til parkering og utendørs aktiviteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	82
Energiattest	87
Nabolagsprofil	133
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 13 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 m² Uinnredet kjeller, teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 74 m² Felles entrè og trappegang, Leilighet med gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Trappegang, leilighet med gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Veranda.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 m² Uthus med lagringsplass.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene for tomannsbolig og uthus er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på verandaen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

996.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet og med gruset innkjøring og gårdsplass som gir god plass til parkering. Resten av tomten er stort sett opparbeidet med en velholdt gressplen, som gir et grønt og luftig preg. I tillegg finnes det noen trær og busker som bidrar til å skape en hyggelig atmosfære.

Beliggenhet

Lilleveien 4 er beliggende på Øberg/Tistedal med nærhet til både natur og byliv. Området er omgitt av flotte turområder og kort vei til innsjøer, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Her kan man nyte lange turer i skog og mark. I tillegg er det kort vei til Halden sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Området har gode transportforbindelser med enkel tilgang til hovedveier og offentlig transport. Det er kort vei til E6, som gir rask forbindelse til både Oslo og Göteborg. For de som foretrekker kollektivtransport, er det gode bussforbindelser til Halden sentrum og omegn.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør det praktisk og trygt for de yngste. Skolene i området har et godt rykte og tilbyr et trygt og stimulerende læringsmiljø.

I nærområdet finner man også dagligvarebutikker og andre nødvendige tjenester, noe som gjør hverdagen enkel og bekvem. Det er også flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærheten, som gir gode muligheter for en aktiv livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse som eneboliger og tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i området som tilbyr trygge miljøer, vennskap og lek for barn. Det kan nevnes blant annet Espira Oreid, Harekas, Halden montessoribarnehage, Nordby gårdsbarnehage og Hovsveien.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Halden kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Pål Henning Degnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpte fundamenter og grunnmur av støpt betong. Byggegrunn består av leirholdige masser. Det ble iflg. selger utført drenering i 2013, i regi av tidligere eier. Ytterveggene er oppført av ytongblokker/siporex, som er pusset og malt utvendig, og som er pusset innvendig. Vinduer er i hovedsak med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har en standard fra 1980 tallet, og senere. To vinduer i første etasje ble skiftet i 2019. I kjelleren ble det i 2020 satt inn vindu med karm og ramme i PVC, med 2 lags glass. Ytterdører er i teak. Yttertaket er en sperrekonstruksjon med hanebjelke, og med rupanel som undertak. Himling mot kaldt loft og skråtak er isolert med noe mineralull. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Selger opplyser at taket ble lagt om av en tidligere eier i 2007. Takrenner og nedløp i stål.

Terrasse ble oppført i 2022, oppført av impregnerte materialer. Terrassen er dels fundamentert på den opprinnelige støpte verandaen.

Uthus:

Uthuset er oppført av isolerte elementer, fundamentert på murblokker, og gulv av impregnerte materialer. Taket er tekket med papp. Uthuset ble oppført i 2023, og det har blitt benyttet isolerte elementer, som har vært benyttet tidligere i andre konstruksjoner, som vegger og tak. Bygningen har en enkel standard, og har normal slitasje hensyntatt alder. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht forskrift til avhendingslova og NS 3600.

I henvendelse fra Elvia fremkommer følgende informasjon

Anlegg 1

Adresse: Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL

Målernummer: 7359992908937309

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Anlegg 2

Adresse: Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL

Målnummer: 7359992906007097

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1999

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Anlegg 3

Adresse: Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL

Målnummer: 7359992925067942

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

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

Se vedlagte tilstandsrapport datert 14.04.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad 2 etg. Bad 1 etg.byttet alt sanitærutstyr.

Arbeid utført av: Sarpsborg VVS-Maler Cato Gustavsen-Lyn Elektro-Reidar Juliussen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, i 2 etg.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kjenner ikke til feil på vann og avløp, men som beskrevet tidligere har det blitt utført omfattende rørleggerarbeid i

boligen. Alle rør innvendig er skiftet ut fra 2019 til 2024.

Arbeid utført av: Sarpsborg VVS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Utbedringer ved luftehatt på tak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dårlig trekk.Montert Botek pipevind vifte.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Så klart,huset er fra ca 1961.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se boligmappe.

Arbeid utført av: Lyn Elektro.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Brannvesenet.Brannforebyggende detaljer.Februar 2025

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny terrasse 2022.Ny utebod i 2022. Utbedret feil ved luftehatt på tak.

Arbeid utført av: SB Entreprenør AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: 2. utleie enheter. (Boligen leies i dag ut i sin helhet).

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se papirer Halden Kommune.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er innsøkt og godkjent,og påbegynt tilleggsdel til hoveddel i underetasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

beskrivelse: Se papirer hos Halden Kommune.

Innhold

Eiendommen har adkomst fra utvendig trapp som tar deg inn i fellesgang/trappegang.

1. etasje inneholder gang, 2 soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, kjøkken og stue/spisestue med utgang til veranda. 2. etasje inneholder gang, 2 soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, kjøkken og stue/spisestue.

Kjelleretasjen er i dag revet for oppbygging. Det er i 2019 søkt om å innrede kjelleren som tilleggsdel til hoveddel. Igangsettelsestillatelse er gitt. Denne ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjelleren er påbegynt. I tillegg er det innredet teknisk rom i kjeller hvor sikringsskap for kjelleren, samt 3 stk varmtvannstank er plassert.

I tillegg kommer utvendig bod med lagring (delt i 3).

Standard

En flott tomannsbolig i et rolig og familievennlig område!

Gang:

Adkomst via felles gang til begge etasjer. Lys gang i 1. etasje gir en naturlig flyt mellom stue, kjøkken, soverom og bad, noe som gjør det enkelt å bevege seg rundt i hjemmet. Gangen i 2. etasje har en sentral plassering og skaper en forbindelse mellom de ulike rommene.

Kjøkken:

Praktisk og romslig kjøkken med eikeinnredning i 1. etasje. Laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap som medfølger salget. Det er også plass til et spisebord ved vindu, perfekt frokostplass.

Kjøkken i 2. etasje har lys grå innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning er oppgradert i 2021 med innredning fra Ikea. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin som medfølger salget. Kjøkkenventilator med kullfiltervifte. Plass til spisebord ved vindu.

Hvitevarer:

Kjøkken 1 etg: kjøøl/frys medfølger ikke. 2 etg. hvitt fryseskap medfølger ikke. Hvitevarene for øvrig medfølger uten noen form for garanti, utover eventuelt gjenstående leverandørgaranti.

Begge kjøkken er ideelle for både hverdagslige gjøremål.

Stue:

Stuene kombinerer funksjonalitet og stil.

Stuen i 1. etasje har laminatgulv som gir et varmt og innbydende preg, og de malte veggene skaper en lys og luftig atmosfære. En fondvegg i gråtoner (overflate av MDF plater) tilfører en moderne touch. Fra denne stuen er det utgang til veranda fra 2022, perfekt for å nyte morgenkaffen eller ettermiddagssolen.

Stuen i 2. etasje er malt i lys farge og harmonerer godt med laminatgulvet.

Det er godt med plass til både sofagruppe og spisestue i begge leiligheten, noe som gjør stuene ideel for både avslapning og sosiale sammenkomster. Begge stuene har vedovn som sørger for koselige kvelder og ekstra varme på kalde dager.

Bad:

Bad i boligens 1. etasje er opplyst i tidligere salgsoppgave fra 2018 å være oppusset i 2004. Rommet har grå fliser på gulv med varmekabler. Hvite fliser på vegg med dekorbord. Rommet er innredet med hvit baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffer for oppbevaring. Speilsskap med belysning over for ytterligere oppbevaring. Videre inneholder rommet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje er opplyst av selger er oppusset i 2021 og har belegg på gulv, slett våtromstapet på vegg og himling malt i lys farge. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med heldekkende servant og skuffer, praktisk for oppbevaring. Skap for ytterligere oppbevaring. Rommet er videre innredet med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger salget.

Soverom:

Boligen har 2 soverom i hver etasje. Alle soverommene med god plass til dobbelseng med tilhørende nattbord. Hovedsoverom i 1. etasje har en praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær. Integrerte skap for oppbevaring i begge soverom i 2. etasje.

Tekniske installasjoner:

- Det opplyses at alle innvendige vannledninger har blitt skiftet ut i perioden fra 2019 til 2024. Deler av røropplegget i teknisk rom i kjelleren er utført i kobber.
- Det opplyses at alle innvendige avløpsrør har blitt skiftet ut i perioden fra 2019 til 2024.
- Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

- I teknisk rom i kjelleren er det installert tre stk varmtvannsberedere, hver på 200 liter. Det er lagt opp til en bereder til hver etasje.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, fliser og belegg.

Vegger: Malte overflater, fliser, malt tapet.

Himling: Malte overflater, plater.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandsrapport datert 14.04.25 og selgers egenerklæringsskjema datert 28.03.25

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - takteking:

Yttertak er tekket med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2007.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at taktekket er i ferd med å oppnå halvparten av forventet normal levetid og brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- På sikt må det kunne forventes behov for normal periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid og brukstid.

Utvendig - nedløp og beslag:

Takrenner og nedløpsrør er i stål.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløpsrør har blitt skiftet i senere tid, og har normal slitasje med hensyn til alder,

Konsekvens/tiltak:

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav om hensyn til snøfangere. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Utvendig - Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført av ytingblokker/siporex, som er pusset og malt utvendig, og som er pusset innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det har blitt foretatt med hensyn til puss og maling på utvendige fasader over tid. Det finnes riss i pusslag.

Konsekvens/tiltak:

- På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Utvendig - takkonstruksjon/loft:

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med hanebjelke, og med rupanel som undertak. Himling mot kaldt loft og skråtak er isolert med noe mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det finnes eldre misfarging etter fukt og kondens i deler av undertak på loft. Det er generelt begrenset med lufting mellom undertaket og isolasjonen i skråtaket.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas jevnlige inspeksjoner av loft og takkonstruksjonen, med hensyn til eventuelle inntrengning av fukt, og utvikling av misfarging etter kondens i undertaket.

Utvendig - vinduer:

Vinduer er i hovedsak med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har en standard fra 1980-tallet, og senere. To vinduer i første etasje ble skiftet i 2019. I kjelleren ble det i 2020 satt inn med karm og ramme i PVC, med 2-lags glass, som tilfredstiller kravene til målene til et rømningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Verandadøren og vinduene har i hovedsak en noe eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid og brukstid på den aktuelle bygningsdel.

Utvendig - dører:

Ytterdørene er i teak, og har en noe eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Ytterdørene har en noe eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Utvendig - utvendig trapper:

Ved hovedinngangen er det en utvendig støpt trapp med overbygg i trekonstruksjoner.

Utvendig til kjelleren er det en støpt trappehals med overbygg i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

-Utvendig trap og trappehall til kjelleren har generelt en noe eldre standard, med bruksslitasje. Det er montert håndlister i trappehalsen.

Konsekvens/tiltak:

- Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av utvendig trapper, må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Innvendig - overflater:

På gulvene er det i hovedsak laminat. På veggene og i himlingene er det alt vesentlig malt overflater.

Vurdering av avvik:

De innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet av både nåværende og tidligere eiere, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak:

- Behovet og omfanget for eventuell oppussing og modernisering av innvendige overflater må vurderes av den enkelte.

Innvendig - etasjeskille/gulv mot grunn:

Mellom kjelleren og første etasje er det støpt dekke, og mellom første etasje og andre etasje er det trebjelkelas isolert med noe mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes skjevheter i deler av gulvene.

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.

Innvendig - radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger i huset tidligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - pipe og ildsted:

Det finnes en stk. teglsteinspipe, med lufteløp. Pipa er pusset og malt i etasjene. Pipa er beslått over taket, og sotluka er plassert i kjelleren. Det er feierluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det opplyses at lufteløpet er tett på toppen. Det er to hull i lufteløpet i kjeller, som ikke er i bruk, og som bør tettes. Det er misfarging av på deler av pipestokken på loftet.

Konsekvens/tiltak:

Hullene i lufteløpet i kjelleren bør tettes.

Innvendig - rom under terreng:

I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av murverk.

Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene, med hensyn til avdekking av eventuell fukt.

Vurdering av avvik:

- Det finnes eldre merker etter fukt og saltutsalg på deler av veggene i kjelleren. Deler av gulvet er påbygd pigget opp.

Konsekvens/tiltak:

- Det gjenstår arbeider med gulv og vegger i kjelleren. Eventuell fremtidig bruk vil være avgjørende i forhold til hvilke arbeider som må utføres.

Innvendig - innvendige trapper:

- Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene, og trappene har bruksslitasje av varierende grad.

Konsekvens/tiltak:

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

Behovet for eventuelle oppgraderinger av trappene må vurderes av den enkelte.

Innvendig - Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe på det ene soverommet i første etasje, og på soverommene i andre etasje er det faste garderobeskap.

Vurdering av avvik:

Garderobeskapene har dels en standard fra byggetiden, og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av det faste inventaret må vurderes av den enkelte.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Tomteforhold - fuktighet og drenering:

Det ble utført arbeider med dreneringen i 2013, i regi av en tidligere eier.

Vurdering av avvik:

Arbeidene med dreneringen som ble utført i 2013, kan ikke dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle kontroll av dreneringen. Bruken av kjelleren kan være avgjørende.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

Det finnes riss og mindre sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i ringmuren.

Tomteforhold - Terrengforhold

Terreng rundt huset er i hovedsak svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

Det er registrert tegn til fall i terrenget inn mot deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å arrondere terrenget, slik at det blir markert fall i terrenget, ut fra grunnmuren.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ble skiftet i 1994, i regi av en tidligere eier. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

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.
- Det må kunne forventes at utvendige vann- og avløpsledninger har oppnådd halvparten av forventet normal levetid

.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøkken - etasje - Overflater og innredning

På kjøkkenet i første etasje er det en innredning med profilerte fronter i eik, og med laminerte benkeplater.

Benkeplaten og vaskekummen har blitt skiftet i senere år. Øvrige deler av kjøkkeninnredningen har en noe eldre standard.

Vurdering av avvik:

Deler av kjøkkeninnredningen i første etasje har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Våtrom - 1. etasje - bad med Wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin -
Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

Våtrom - 1. etasje - bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin -
Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

Våtrom - 1. etasje - bad med wc, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin -
Sluk, membran og tettesjikt:

I gulvet er det plastsluk. Det er ikke kjent hvilke type membran/tettesjikt som eventuelt

har blitt benyttet under flisene.

Vurdering av avvik:

Utførelsen på tettesjikt/membran er ikke kjent. Det må kunne forventes at eventuell tettesjikt/membran har overskredet halvparten av forventet normal levetid, dersom det finnes.

Konsekvens/tiltak

Sluket bør holdes under oppsikt og rengjøres regelmessig. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

Kjøkken - 2. etasje - Avtrekk

Over koketoppen er det montert ventilator med kullfiler.

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Den enkelte må selv vurdere behovet for å eventuelt montere ventilator med avtrekk ut.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre

Kjøkken 1 etg: kjøl/frys medfølger ikke. 2 etg. hvitt fryseskap medfølger ikke. Hvitevarene for øvrig medfølger uten noen form for garanti, utover eventuelt gjenstående leverandørgaranti.

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

Etter overtagelsen i 2018 har det blitt foretatt oppgraderinger hovedsakelig innvendig.

- Store deler av innvendige overflater blitt fornyet og overflatebehandlet.
- Baderommet i andre etasje har blitt oppgradert.
- Ny kjøkkeninnredning i andre etasje.
- Alt av innvendig røropplegg har blitt skiftet ut mellom 2019-2024, og deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet.
- Det har blitt påbegynt arbeider med forberedelse for innredning av kjelleren til boligformål.
- Det har også blitt skiftet to vinduer på det ene soverommet i første etasje,
- Bygget ny terrasse i første etasje i 2022.

En tidligere eier fikk utført arbeider på dreneringen i 2013, og taktekket ble lagt om i 2007.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at de har tv og internett fra Telia/Get og at dette ligger inkludert i leieforholdene på eiendommen.

Parkering

Parkering på egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6804575

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Energi

Oppvarming

Det er panelovner i stue, på soverom og kjøkken i begge etasjer. Begge etasjer har vedovn i stue. Det er varmekabler i gulv på bad i begge etasjer.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

1. etasje er energimeret Oransje F.
2. etasje er energimerket Oransje 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 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 30 048

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år (2025):

Eiendomsskatt-bolig: Kr 3 334

Avfallsgebyr volumdel: Kr 2 280,31,-

Avfallsgebyr grunnbel: Kr 24 209,82,-

Feie- og tilsynsgebyr: Kr 1 140,-

Tilsyn vannmåler: Kr 750,-

Fjorårets vannforbruk: Kr 3 296,78,-

A kto vann innev. år: Kr 3 296,78,-

Innbet. forskudd vann (-133 kvm3): - 3880,27,-

Fjorårets avløpsmengde: Kr 5 370,33,-

A. kto innev. år: Kr 5 370,33,-

Innbet. forskudd avløp (-132,98 kvm3): Kr 6- 6319,88,-

Årsgebyr fastledd vann: Kr 6300,-

Årsgebyr fastledd avløp: Kr 4900,-

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

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

Formuesverdi primær

Kr 754 013

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 016 052

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, 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 165, bruksnummer 108 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg datert 08.10.1963.

Det foreligger ferdigattest datert 20.07.2015 for omlegging utvendig spillvann og utkobling av septiktank.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Arealene i kjelleren er ikke ferdig innredet, slik det fremkommer av de fremlagte tegninger datert 29.11.2018.

Det er søkt om å innrede kjelleren som tilleggsdel til boligen. Igangsettelsestillatelse er gitt og noe av arbeidet er påbegynt, blant annet med er det etablert eget strømsskap til denne, satt i varmtvannstank, revet innvendige overflater og etablert nye vinduer. Kjøper påtar seg risikoen både for evt. ferdigstillelse, fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, søke om ferdigattest, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er i 2022 oppført utvendig bod på eiendommen, dette er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Privat vei ut til kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Iht. kommunedelplan er eiendommen regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Adgang til utleie

Begge etasjer leies i dag ut for kr 9 600,- pr. etasje. Det foreligger leiekontrakt som utleveres på forespørsel.

Det er iflg. eier ikke opprettet depositumskonto for leieforholdene. Leieforholdene har etter leieavtale 3 måneders gjensidige oppsigelse.

Innkludert i leieforholdet:

- Vann/avløp.
- Tv/internett.

Strømabonnement er tegnet av leietaker.

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (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))

97 600 (Omkostninger totalt)

113 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 963 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 966 300 (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 97 600

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 990,- oppgjørshonorar kr 5 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 909,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Linda Torp Skogli
Eiendomsmegler MNEF/Salgsleder
linda.torp.skogli@aktiv.no
Tlf: 414 24 189

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

Salgsoppgavedato

15.04.2025



Velkommen til Lilleveien 4!



Eiendommens tomt er opparbeidet og med gruset innkjøring og gårds plass som gir god plass til parkering.



Tomten er relativt flat og stort sett opparbeidet med gressplen, som gir et grønt og luftig preg. I tillegg finnes det noen busker og uteplass med stenheller som bidrar til å skape en hyggelig atmosfære.



Lilleveien 4 ligger er beliggende på Øberg/Tistedal med nærhet til både natur og byliv.



Uteplassen er opparbeidet med stenlagte heller. Her kan du nyte solfylte dager og lune kvelder i en avslappende atmosfære.



Verandaen i 1. etasje er perfekt for grilling eller bare en rolig stund med en god bok. Med god plass til både sittegrupper og planter, er dette et ideelt sted for å skape din egen oase.



Lys gang i 1. etasje gir en naturlig flyt mellom stue, kjøkken, soverom og bad, noe som gjør det enkelt å bevege seg rundt i hjemmet.



Stue i 1. etasje kombinerer funksjonalitet og stil. Rommet har laminatgulv som gir et varmt og innbydende preg, og de malte veggene skaper en lys og luftig atmosfære. En fondvegg i gråtoner (overflate av MDF plater) tilfører en moderne touch.



Fra stuen i 1. etasje er det utgang til veranda fra 2022, perfekt for å nyte morgenkaffen eller ettermiddagssolen.



En vedovn i stuen sørger for koselige kvelder og ekstra varme på kalde dager.



Det er godt med plass til både sofagruppe og spisestue, noe som gjør dette stuen ideel for både avslapning og sosiale sammenkomster.



Praktisk og romslig kjøkken med eikeinnredning i 1. etasje.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir deg god plass til både matlaging og oppbevaring. Eikeinnredningen gir rommet et varmt og naturlig preg, og skaper en hyggelig atmosfære.



Det er også plass til et spisebord ved vindu, perfekt frokostplass.



Hovedsoverom i 1. etasje har god plass til dobbelseng med tilhørende nattbord.



Praktisk skyvedørsgarderober for oppbevaring av klær på hovedsoverom i 1. etasje.



Soverom nummer 2 i 1. etasje med god plass til seng, garderobe og evt. skrivebord.



Bad i 1. etasje har grå fliser på gulv med varmekabler. Hvite fliser på vegg med dekorbord. Rommet har hvit innredning med heldekkende servant og skuffer. Speilsskap med belysning over. Toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Bad i 2. etasje har belegg på gulv, slett vegg og himling. Bad er innredet med lys innredning med heldekkende servant og skuffer, praktisk for oppbevaring. Skap for ytterligere oppbevaring. Ttoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Gangen i 2. etasje har en sentral plassering og skaper en harmonisk forbindelse mellom de ulike rommene.



Utsikt fra sten i 2. etasje som tar naturen inn i boligen.



Også stuen i 2. etasje har vedovn som gir en komfortabel varme.



Funksjonell stue i 2. etasje har god plass til både sofagruppe og spisestue.



Stuen i 2. etasje er malt i lys farge og harmonerer godt med laminatgulvet.



Koselig stue i 2. etasje som inviterer deg inn.



Kjøkkenet i 2. etasje er ideelt for både hverdagslige gjøremål.



Kjøkken i 2. etasje er oppgradert med innredning fra IKEA.



Kjøkken i 2. etasje har lys grå innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Plass for spisebord ved vindu.



Det er innredet med 2 soverom i hver av leiligheten, begge med god størrelse.



Soverom i 2. etasje med integrerte garderobeskap for oppbevaring.



I kjelleretasjen er det innredet teknisk rom med 3 varmtvannstanker, en til hver etasje og sikringskap til kjelleretasjen.



Det er i 2019 søkt om å innrede kjelleren som tilleggsdel til boligen. Igangsettelsestillatelse er gitt og noe av arbeidet er påbegynt, bl.a etablert eget strømsskap til denne, satt i varmtvannstank, revet innvendige overflater og etablert nye vinduer.

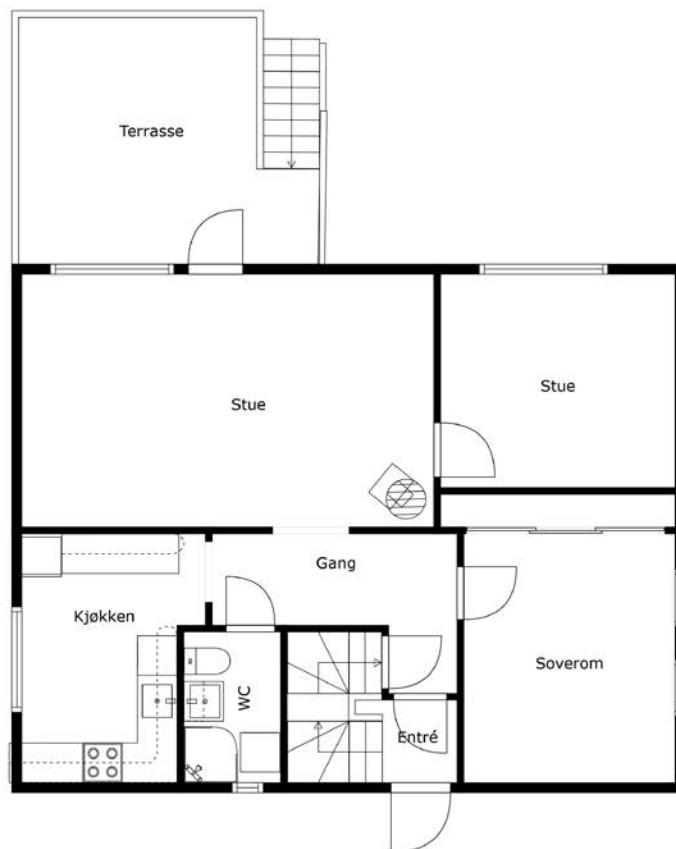


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

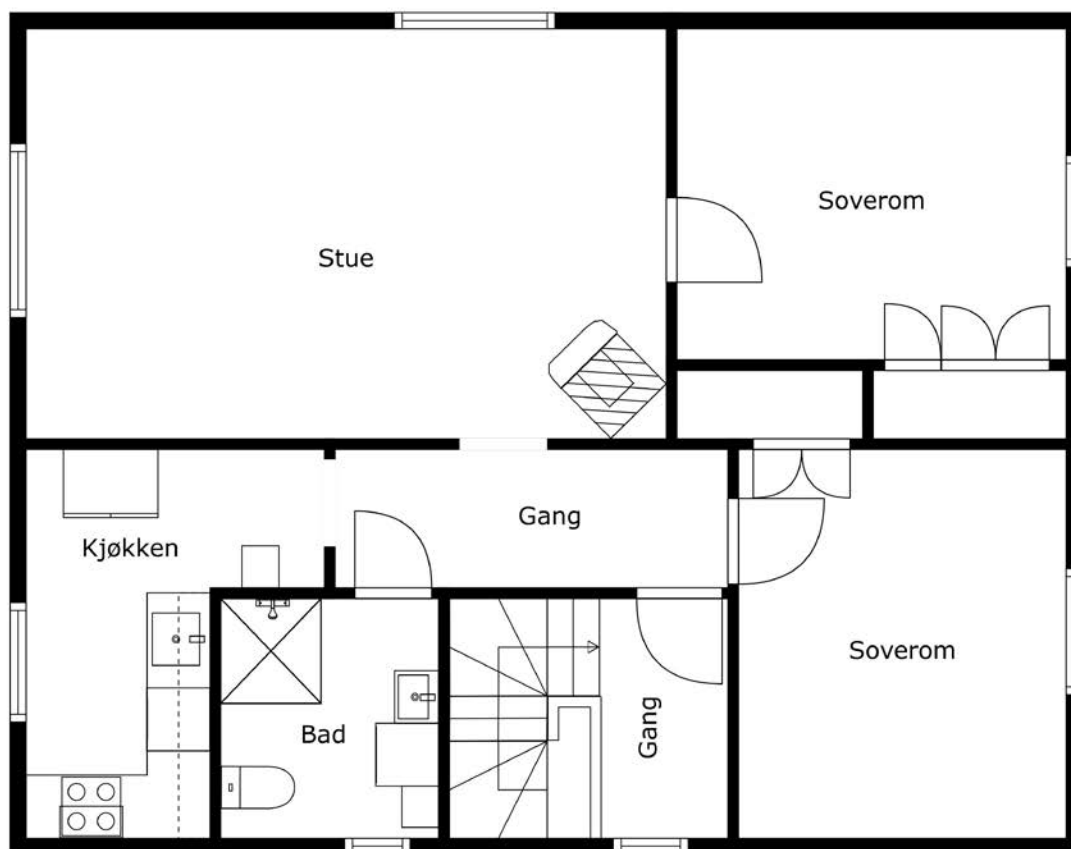


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL
 HALDEN kommune
 gnr. 165, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 15688-25043

Referansenummer: PU1722

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@paldegnes.no
917 34 460



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 • tilleggssbygg 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

Dette er en tradisjonell halvannen etasjes horisontaldelt to-mannsbolig med kjeller oppført i 1963. Etter overtagelsen i 2018 har det blitt foretatt oppgraderinger hovedsakelig innvendig. Blant annet har store deler av innvendige overflater blitt fornyet og overflatebehandlet. Baderommet i andre etasje har blitt renoveret, og det har blitt satt inn ny kjøkkeninnredning i andre etasje. Stort sett alt av innvendig røropplegg har blitt skiftet ut, og deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet. Det har blitt påbegynt arbeider med forberedelse for innredning av kjelleren til boligformål. Det har også blitt skiftet to vinduer på det ene soverommet i første etasje, og det ble bygget ny terrasse i første etasje i 2022. En tidligere eier fikk utført arbeider på dreneringen i 2013, og taktekket ble lagt om i 2007. Vinduene har i hovedsak en standard fra 1980-tallet. Ytterveggene er oppført av ytong/siporex, som er pusset både utvendig og innvendig. Det finnes mindre riss i pusslag, og det er merker etter tidligere reparasjoner og utbedringer i fasaden. Huset har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og på bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, og forventede normale levetid og brukstid, må det kunne forventes behov for ytterligere normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger på både kort og lengre sikt. Men hensyn til bygningens opprinnelige alder, må man også forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Uthuset er oppført av isolerte elementer, fundamenter på murblokker, og gulv av impregnerte materialer. Taket er tekket med papp.

Uthuset ble oppført i 2023, og det har blitt benyttet isolerte elementer, som har vært benyttet tidligere i andre konstruksjoner, som vegger og tak.

Bygningen har en enkel standard, og har normal slitasje hensyntatt alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

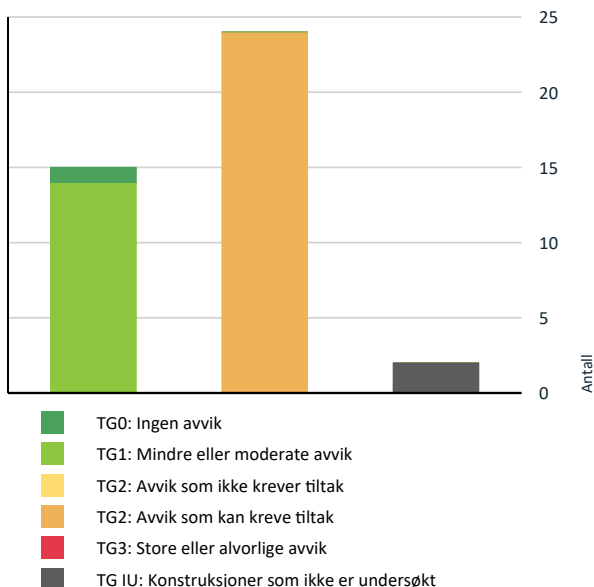
Tomannsbolig

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

Arealene i kjelleren er ikke ferdig innredet, slik det fremkommer av de fremlagte tegningene datert 29.11.2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med arealmåling på eiendommen Lilleveien 4 i Halden kommune. Rapporten er bestilt den 26/3-25, og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand i forbindelse med omsetning av eiendommen. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen ble i følge ferdigattesten tatt i bruk i 1963, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom annet ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[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 > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. >
Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant,
dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. > Sluk,
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Tatt ut fra ferdigattest.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekkt med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at taktekket er i ferd med å oppnå halvparten av forventet normal levetid og brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid og brukstid.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløpsrør har blitt skiftet i senere tid, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med hensyn til snøfangere. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført av ytblokker/siporex, som er pusset og malt utvendig, og som er pusset innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har blitt foretatt utbedringer med hensyn til puss og maling på utvendige fasader over tid. Det finnes riss i pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med hanebjelke, og med rupanel som undertak.
Himling mot kaldt loft og skråtak er isolert med noe mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes eldre misfarging etter fukt og kondens i deler av undertak på loft. Det er generelt begrenset med lufting mellom undertaket og isolasjonen i skråtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlige inspeksjoner av loftet og takkonstruksjonen, med hensyn til eventuell inntrengning av fukt, og utvikling av misfarging etter kondens i undertaket.



Det finnes misfarging etter fukt i undertaket på loftet.

TG 2 Vinduer

Vinduene er i hovedsak med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har en standard fra 1980-tallet, og senere. To vinduer i første etasje ble skiftet i 2019. I kjelleren ble det i 2020 satt inn vindu med karm og ramme i PVC, med 2-lags glass, som tilfredsstiller kravene til målene til et rømningsvindu.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadøren og vinduene har i hovedsak en noe eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid og brukstid på den aktuelle bygningsdel.

TG 2 Dører

Ytterdørene er i teak, og har en noe eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har en noe eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua i første etasje er det utgang til en terrasse oppført av impregnerte materialer. Terrassen er dels fundamentert på den opprinnelige støpte verandaen.

Terrassen ble oppført i 2022 av innleide fagarbeidere, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 2 Utvendige trapper

Ved hovedinngangen er det en utvendig støpt trapp med overbygg i trekonstruksjoner. Utvendig til kjelleren er det en støpt trappehals med overbygg i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp og trappehals til kjelleren har generelt en noe eldre standard, med bruksslitasje. Det er ikke montert håndlister i trappehalsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av utvendige trapper, må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.



Trappehalsen til kjelleren.

INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det i hovedsak laminat. På veggene og i himlingene er det alt vesentlig malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet av både nåværende og tidligere eiere, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuell oppussing og modernisering av innvendige overflater må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom kjelleren og første etasje er det støpt dekke, og mellom første etasje og andre etasje er det trebjelkelag isolert med noe mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes skjevheter i deler av gulvene.

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.

Tilstandsrapport

IG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger i huset tidligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

IG 2 Pipe og ildsted

Det finnes én stk. teglsteinspipe, med lufteløp. Pipa er pusset og malt i etasjene. Pipa er beslått over taket, og sotluke er plassert i kjelleren. Det er feierluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at lufteløpet er tettet på toppen. Det er to hull i lufteløpet i kjelleren, som ikke er i bruk, og som bør tettes. Det er misfarging på deler av pipestokken på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene i lufteløpet i kjelleren bør tettes.



Ildstedet i første etasje.



Ildstedet i andre etasje.



Feierluke plassert på loftet.



Hull i lufteløp, som ikke er tettet i kjelleren.

IG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av murverk.

Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjonene, med hensyn til avdekking av eventuell fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes eldre merker etter fukt og saltutslag på deler av veggene i kjelleren. Deler av gulvet er påbegynt pigget opp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det gjenstår arbeider med gulv og vegger i kjelleren. Eventuell fremtidig bruk vil være avgjørende i forhold til hvilke arbeider som må utføres.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på begge sider i trappeløpene, og trappene har bruksslitasje av varierende grad.

Konsekvens/tiltak

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

Behovet for eventuelle oppgraderinger av trappene må vurderes av den enkelte.



Innvendig trapp mellom første etasje og andre etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det finerte dører, som i hovedsak ble skiftet i 2020. Det er også nyere entrèdører fra felles trappegang inn til leilighetene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørgarderobe på det ene soverommet i første etasje, og på soverommene i andre etasje er det faste garderobeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobeskapene har dels en standard fra byggetiden, og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuelle oppgraderinger av det faste inventaret må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLGG FOR VASKEMASKIN.

Generell

Overflatene på baderommet i første etasje ble pusset opp av en tidligere eier, og disse arbeidene kan ikke dokumenteres. Nåværende eier har oppgradert sanitærutstyr etc, og kan dokumentere arbeidene som har blitt utført i forbindelse med dette.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLGG FOR VASKEMASKIN.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk. Det er ikke kjent hvilke type membran/tettesjikt som eventuelt har blitt benyttet under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen på tettesjikt/membran er ikke kjent. Det må kunne forventes at eventuell tettesjikt/membran har overskredet halvparten av forventet normal levetid, dersom det finnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket bør holdes under oppsikt og rengjøres regelmessig. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.



Ikke synlig membran ved terskelen.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i første etasje er utstyrt med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter på underskap, og speil på frontene på overskap.

Tilstandsrapport

Utstyret på baderommet har blitt fornyet i senere år, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot kjøkkenet, hvor det er montert fast innredning.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Generell

Baderommet i andre etasje ble pusset opp i 2020. Arbeidene ble utført av innleide fagarbeidere.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Baderommet i andre etasje.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Overflater vegger og himling

På veggene er det tapet som er malt, og i himlingen er et malte slette overflater. Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

Overflater Gulv

På gulvet er det belegget med oppbrett langs veggene, og det er fall i gulvet mot sluket, som er plassert under dusjkabinettet. Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, og belegget er ført ned i sluket og festet med klemring.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i andre etasje er utstyrt med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter. Utstyret på baderommet ble skiftet i 2019, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT, DUSJKABINETT OG OPPLÉGG FOR VASKEMASKIN.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsone på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot kjøkkenet, hvor det er montert fast innredning.

Årstall: 2020

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

På kjøkkenet i første etasje er det en innredning med profilerte fronter i eik, og med laminerte benkeplater. Benkeplaten og vaskekummen har blitt skiftet i senere år. Øvrige deler av kjøkkeninnredningen har en noe eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kjøkkeninnredningen i første etasje har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over komfyren er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet i andre etasje er det en nyere skapinnredning med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2021, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Over koketoppen er det montert ventilator med kullfiler.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må selv vurdere behovet for å eventuelt montere ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det opplyses at alle innvendige vannledninger har blitt skiftet ut i perioden fra 2019 til 2024. Deler av røropplegget i teknisk rom i kjelleren er utført i kobber.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Det er installert vannmåler

! TG 1 Avløpsrør

Det opplyses at alle innvendige avløpsrør har blitt skiftet ut i perioden fra 2019 til 2024.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Det er montert vakuumventil på luftingen til avløpsrøret.



Deler av avløpsrør i kjelleren.

TG 2 Ventilasjon

Huset er i hovedsak naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom i kjelleren er det installert tre stk varmtvannsberedere, hver på 200 liter. Det er lagt opp til en bereder til hver etasje.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Varmtvannsberedere i teknisk i kjelleren.

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.

Deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet i senere år. Arbeidene har blitt utført av Lyn Elektro, og er dokumentert med samsvarserklæringer.

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

Tilstandsrapport

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.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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
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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Sikringsskap i kjelleren.

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det ble utført arbeider med dreneringen i 2013, i regi av en tidligere eier.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidene med dreneringen som ble utført i 2013, kan ikke dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle kontroll av dreneringen. Bruken av kjelleren kan være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes riss og mindre sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i ringmuren.

Terrenghold

Terrenget rundt huset er i hovedsak svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til fall i terrenget inn mot deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å arrondere terrenget, slik at det blir markert fall i terrenget, ut fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ble skiftet i 1994, i regi av en tidligere eier. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1994

Kilde: Offentlig informasjon

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.

Det må kunne forventes at utvendige vann- og avløpsledninger har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Oppgitt ved befaringen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført av isolerte elementer, fundamenter på murblokker, og gulv av impregnerte materialer. Taket er tekket med papp.

Uthuset ble oppført i 2023, og det har blitt benyttet isolerte elementer, som har vært benyttet tidligere i andre konstruksjoner, som vegger og tak.

Bygningen har en enkel standard, og har normal slitasje hensyntatt alder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

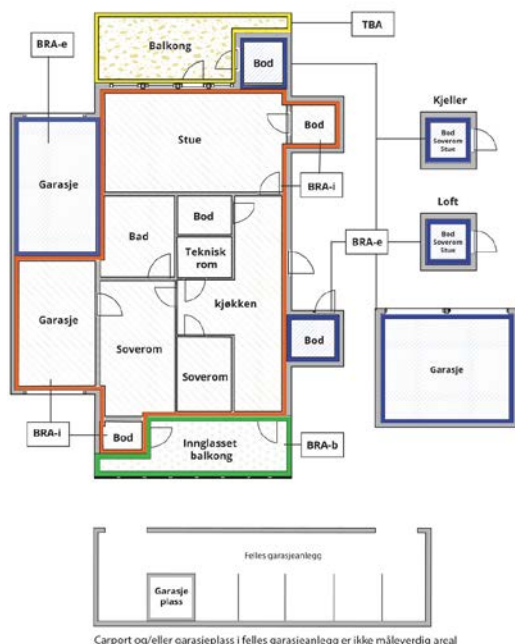
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1. etasje	74			74	13
2. etasje	74			74	
SUM	224				13
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjeller, teknisk rom.		
1. etasje	Felles entrè og trappegang, Leilighet med gang, stue, kjøkken, to soverom, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		
2. etasje	Trappegang, leilighet med gang, stue, kjøkken, to soverom, bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på verandaen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Arealene i kjelleren er ikke ferdig innredet, slik det fremkommer av de fremlagte tegningene datert 29.11.2018.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på flere områder i senere tid på eiendommen.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerplass.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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)
Tomannsbolig	148	76
Uthus	0	17

Kommentar

Tomannsbolig Arealene er oppmålt på stedet.

Uthus Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Øystein Klavestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	165	108		0	996.6 m ²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Lilleveien 4

Hjemmelshaver

Malin Marie Bråthen og Øystein Klavestad har hjemmel til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Øberg i Halden kommune. Området består alt vesentlig av eldre boligbebyggelse beliggende i nær tilknytning til landbruksarealer og friluftsområder. Avstanden til Halden sentrum er ca. 4 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er dels flatt arrondert, og dels skrånende, og er opparbeidet med enkle grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er gruset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	26.10.1961	Opprinnelige søknadstegninger.	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	27.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.10.1963		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	29.11.2018	I forbindelse med søknad om innredning av kjelleren.	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.12.1994	Gjelder innlegging av vann- og avløpsledninger.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU1722>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Marie Bråthen	Øystein Klavestad
Gateadresse	
Lilleveien 4	
Poststed	Postnr
TISTEDAL	1793
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6804575

Document reference: 1101250057

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	Nytt bad 2 etg. Bad 1 etg. byttet alt sanitærutstyr.
Arbeid utført av	Sarpsborg VVS-Maler Cato Gustavsen-Lyn Elektro-Reidar Juliussen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, i 2 etg.
-------------	--------------

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	Kjenner ikke til feil på vann og avløp, men som beskrevet tidligere har det blitt utført omfattende rørleggerarbeid i boligen. Alle rør innvendig er skiftet ut fra 2019 til 2024.
Arbeid utført av	Sarpsborg VVS

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

Beskrivelse	Utbedringer ved luftehatt på tak.
-------------	-----------------------------------

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

Beskrivelse	Dårlig trekk. Montert Botek pipevind vifte.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Så klart, huset er fra ca 1961
-------------	--------------------------------

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, kun av faglært
Beskrivelse	Se boligmappe.
Arbeid utført av	Lyn Elektro.

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	Brannvesenet. Brannforebyggende detaljer. Februar 2025.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250057

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ny terrasse 2022. Ny utebod i 2022. Utbedret feil ved luftehatt på tak. |
| Arbeid utført av | SB Entreprenør AS |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|-------------------|
| Beskrivelse | 2 utleie enheter. |
|-------------|-------------------|
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|----------------------------|
| Beskrivelse | Se papirer Halden Kommune. |
|-------------|----------------------------|
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Det er innsøkt og godkjent, og påbegynt tilleggsdel til hoveddel i underetasje. |
|-------------|---|
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Se papirer hos Halden Kommune. |
|-------------|--------------------------------|
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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: 1101250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Marie Bråthen	5217593ebf9f7fee33dd25d4 0bd99b9fdb2e0358	28.03.2025 09:24:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Klavestad	8b62a34fbc8cb057fda2ed5 2c175d636b63f03ee	28.03.2025 09:25:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

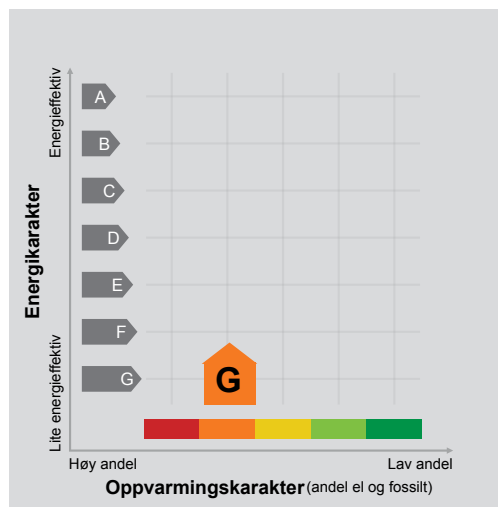
Document reference: 1101250057

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lilleveien 4
Postnummer	1793
Sted	TISTEDAL
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145105145
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-107063
Dato	14.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

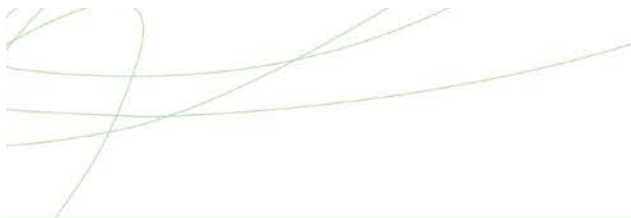
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 74
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

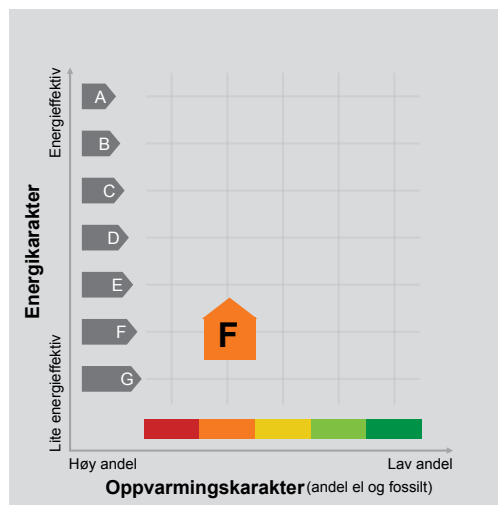
Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

ENERGIATTEST



Adresse	Lilleveien 4
Postnummer	1793
Sted	TISTEDAL
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145105145
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107060
Dato	14.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

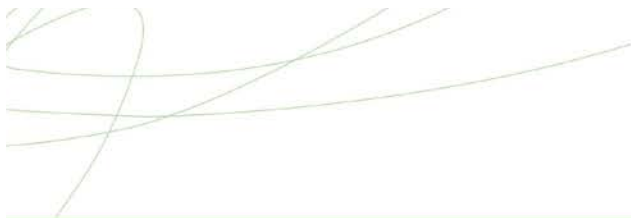
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 74
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.



Halden kommune

Byggesak

BAY HANSEN BYGGESAK
Råkilveien 42
1710 SARPSBORG

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/6062-9	165/0108	Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21	04.07.2019

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

VEDTAKSNUMMER:	2019/89
BYGGESTED/EIENDOM:	Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL
GNR/BNR:	165/0108
SØKNAD MOTTATT:	30.11.2018, komplett 04.07.2019
TILTAKSHAVER:	Øystein Klavestad
TILTAKETS/BYGGETS ART:	Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel på BRA 74,6m ² .

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.10.15, PS 2015/107.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert **02.07.2019**
- Opprinnelig tegninger datert 08.03.1958
- Nye tegninger datert 29.05.2019
- Situasjonsplan datert 29.05.2019
- Gjennomføringsplan datert 31.05.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Sarpsborg VVS datert 02.01.2019

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

- Erklæring om ansvarsrett fra Takstfag AS datert 02.01.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Bay Hansen byggesak datert 31.05.2019

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel fra 2011-2023 og ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i en horisontaldelt tomannsbolig.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor bruksenheten er noe tiltakshaver i utgangspunktet kan stå ansvarlig for, jf. pbl. § 20-4, jf. SAK § 3-1 c). I denne saken er tiltaket ansvarsbelagt på grunn av planlagte inngrep i bærende konstruksjoner og brannskiller, jf. pbl. § 20-3. I dag har begge boenhetene tilgang til kjelleren via et felles trappeløp. Det skal settes opp en dør slik at en må gå inn i boenhetene i første etasje for å komme ned i kjelleren. Dette fører til endringer i branncellene, slik at trappeløpet blir egen branncelle, andre etasje blir egen branncelle, og trappen ned i kjelleren blir en branncelle sammen med kjelleren.

Etter en grundig vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at kjelleren er å anse som en del av boenheten i første etasje, og kan derfor bruksendres. Ved å sette inn en dør vil ikke boenheten i andre etasje ha tilgang til kjelleren. Hjemmelshaver sannsynliggjør at kjelleren ikke er fellesareal, og den kan derfor bruksendres som hoveddel til boenheten i første etasje.

Kjelleren har tidligere vært brukt til lagring og vaskerom. Etter bruksendring vil kjelleren inneholde bad, stue, to soverom og bodarealer. Vinduene er vist til 1,2 meter ganger 0,6 meter, noe som tilfredsstiller kravet til rømning. Takhøyden er vist til 2 meter. Kjelleren har en areal på 74,6 m² bruksareal.

Det er vist en utvendig bod på 10 m², som skal erstatte lagringsarealet som var i kjelleren. Tillatelsen omfatter ikke denne, da oppføring av boden er unntatt søknadsplikt, dette forutsetter at vilkårene for å unnta den fra søknadsplikt er oppfylt.

Bygningsmyndigheten understreker at kjelleretasjen godkjennes som en del av eksisterende leilighet i første etasje, og ikke en selvstendig boenhet.

Eiendommens areal

Eiendommen har et areal på 996 m². eiendommen er bebygd med 230,5 m², noe som gir en % bebygd areal på 23,14 %.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Bygningsmyndighetens vurdering

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven.

Forurensningsforskriften

I henhold til kommunens forurensningskart er det ikke registrert grunnforurensning på eiendommen. Dersom det under graving/grunnarbeider oppdages olje, kjemikalier, unormal lukt, forskjellige rivningsmasser, søppel eller at utførende kjenner kvalme, hodepine eller annet ubehag skal arbeidene stanses og forurensningsmyndigheten varsles omgående.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspålagt tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Kommunestyret har vedtatt at det skal betales et behandlingsgebyr for søknader som omhandler deling, utslippstillatelse, tillatelse til tiltak, kontroll, og for alle andre arbeider som kommunen har plikt til å utføre. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 1.1.2019. Igangsettingstillatelse, brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-3-7 Bruksendring med mangler **kr. 22 125,-**

Sum: **kr. 22 125,-**

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er Fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Martine Hakelund Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Kawa Sadeq
Mona Øraas
Øystein
Klavestad

Kleven Gård

1792

Tistedal

Kommunalteknikk
Geodata

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 165, Bruksnr 108	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	406 Vold - Skog
Veiadresse:	Lilleveien 4, gatenr 4360	Valgkrets:	6 Idd
	1793 Tistedal	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.10.2010	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	996,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/165/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/165/108	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	26.07.2012	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.07.2012	Berørt	3101/165/3/16	0,0
			Berørt	3101/165/90	0,0
			Berørt	3101/165/108	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	26.07.2012	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.07.2012	Berørt	3101/165/25/81	0,0
			Berørt	3101/165/90	0,0
			Berørt	3101/165/108	0,0
Sammenslåing	Forretning:	06.12.2010	Avgiver	0101/165/109	-313,4
	Matrikkelført:	03.12.2010	Mottaker	3101/165/108	313,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.09.2010	Avgiver	3101/165/25	-313,4
	Matrikkelført:	11.10.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/165/100	0,0
			Berørt	3101/165/108	0,0
			Tidligere festegrunn	0101/165/25/84	0,0
			Mottaker	0101/165/109	313,4
Annen forretningstype	Forretning:	15.09.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.10.2010	Berørt	0101/165/25/84	0,0
			Berørt	3101/165/100	0,0
			Berørt	3101/165/108	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.09.2010	Avgiver	3101/165/3	-683,1
	Matrikkelført:	11.10.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/165/95	0,0
			Berørt	3101/165/100	0,0
			Tidligere festegrunn	0101/165/3/18	0,0
			Mottaker	3101/165/108	683,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lilleveien 4	H0101	Bolig					
Lilleveien 4	H0201	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:			
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			2
Bygningsnr:	145105145			Antall etasjer:			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
H02	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	74,6	Igangset.till.:	04.07.2019	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	74,6	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr / løpenr:	145105145 / 1			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			74,6		74,6				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Klavestad Øystein	070666

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: 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:	18,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,4	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr: 301114540

Antall etasjer: 1

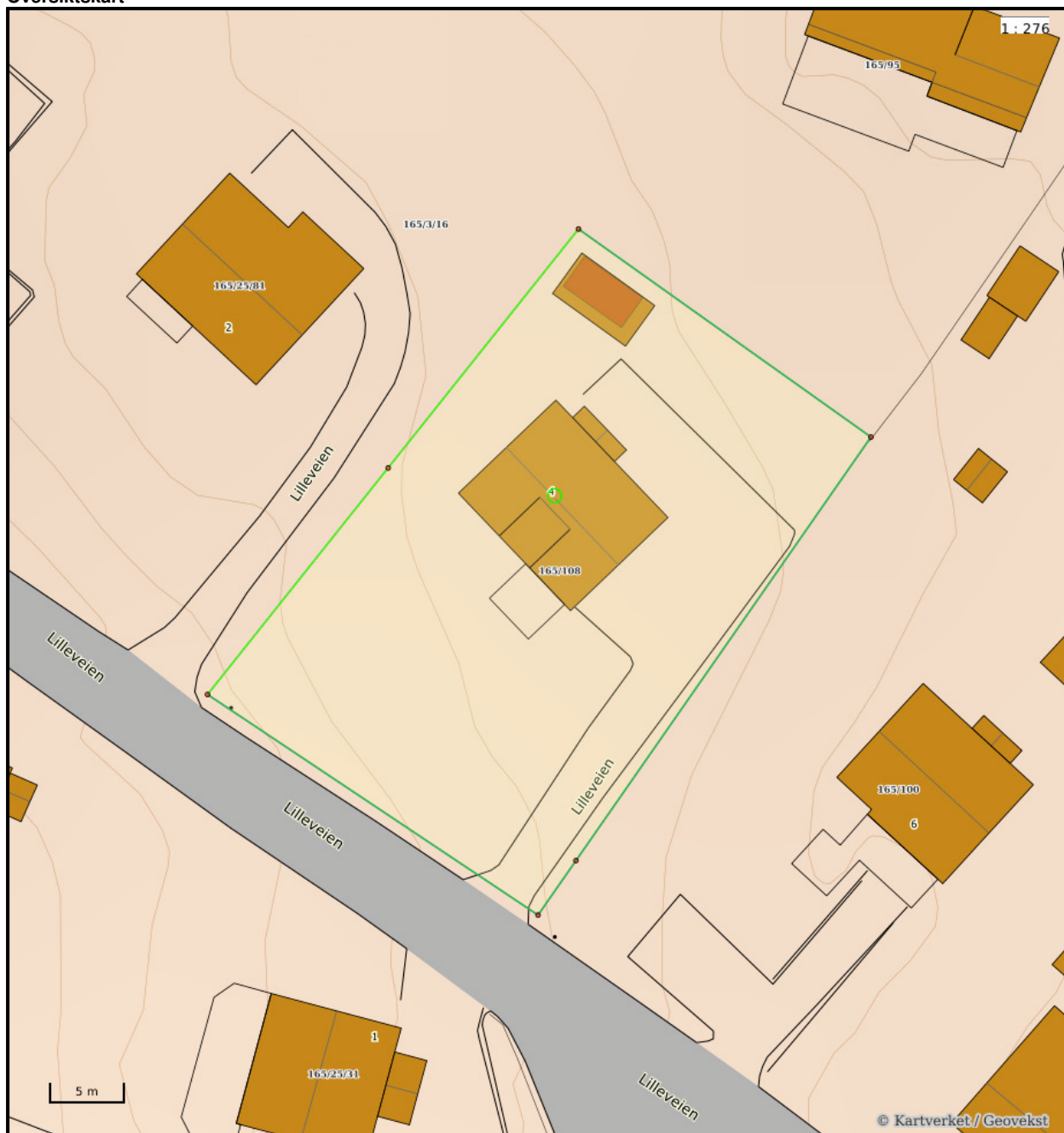
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,4	18,4				

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

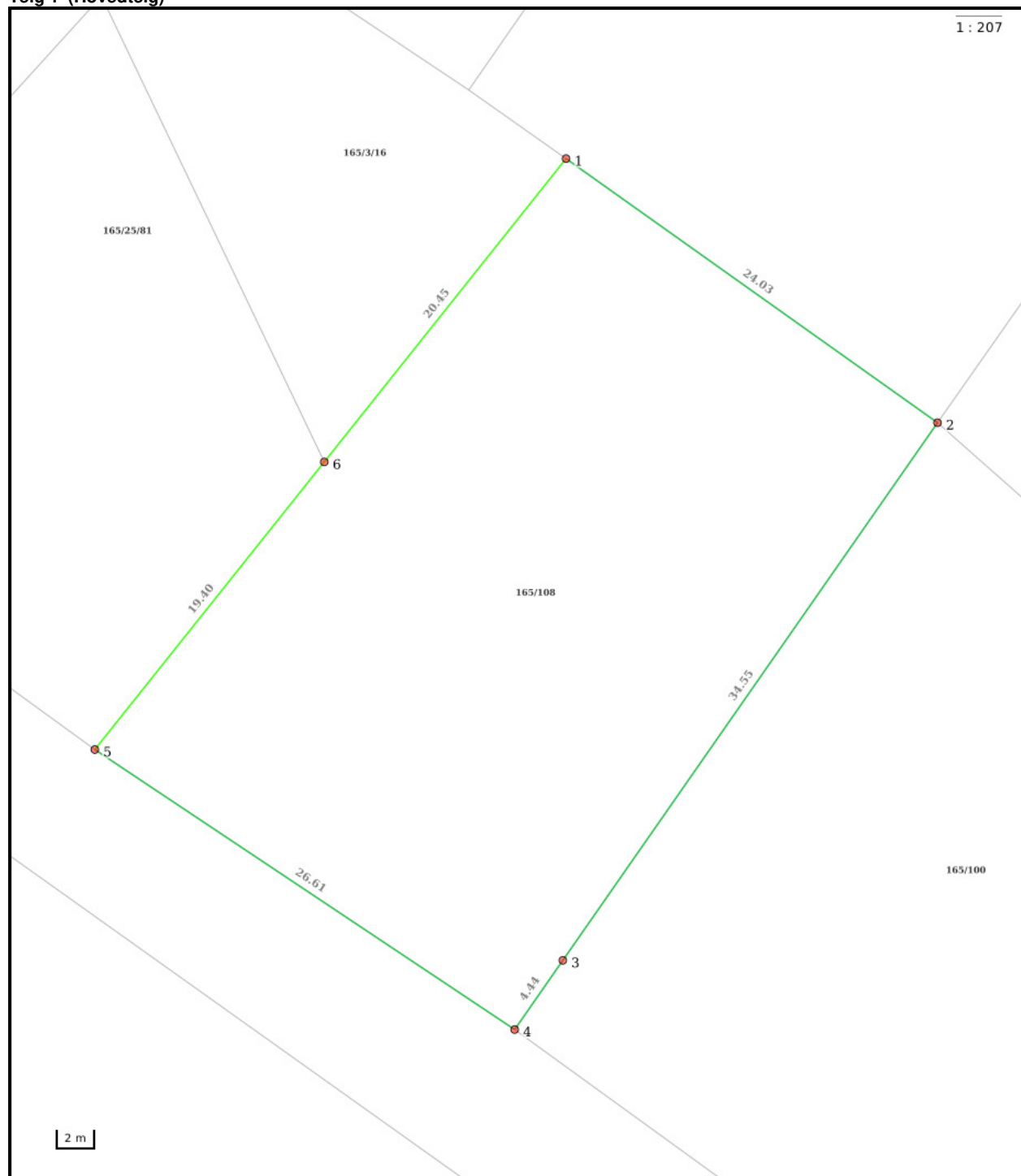
Hjelpelinjer

— 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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 996,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 914,93	639 147,99	24,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 902,82	639 168,74	34,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
3	6 554 872,81	639 151,61	4,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 554 868,95	639 149,41	26,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 554 881,67	639 126,04	19,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
6	6 554 897,86	639 136,73	20,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	165	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 317,53 kr
Eiendomsskatt	3 413,00 kr
Feiing	978,66 kr
Renovasjon	6 490,16 kr
Vann	9 626,01 kr
Sum	30 825,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1111200 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 334,00 kr	833,25 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	4 209,82 kr	1 052,46 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	570,00 kr	1/1	0 %	1 140,00 kr	285,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	113 m3	29,18 kr	1/1	0 %	3 296,78 kr	3 296,78 kr
A kto vann innev. år	113 m3	29,18 kr	1/1	0 %	3 296,78 kr	824,20 kr
Innbet. forskudd vann	-133 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-3 880,27 kr	-3 880,26 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	113 m3	47,53 kr	1/1	0 %	5 370,33 kr	5 370,33 kr
A kto avløp innev. år	113 m3	47,53 kr	1/1	0 %	5 370,33 kr	1 342,57 kr
Innbet. forskudd avløp	-132.98 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-6 319,88 kr	-6 320,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	2 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	6 300,00 kr	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	2 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	4 900,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	30 048,20 kr	6 361,91 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	165	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL								

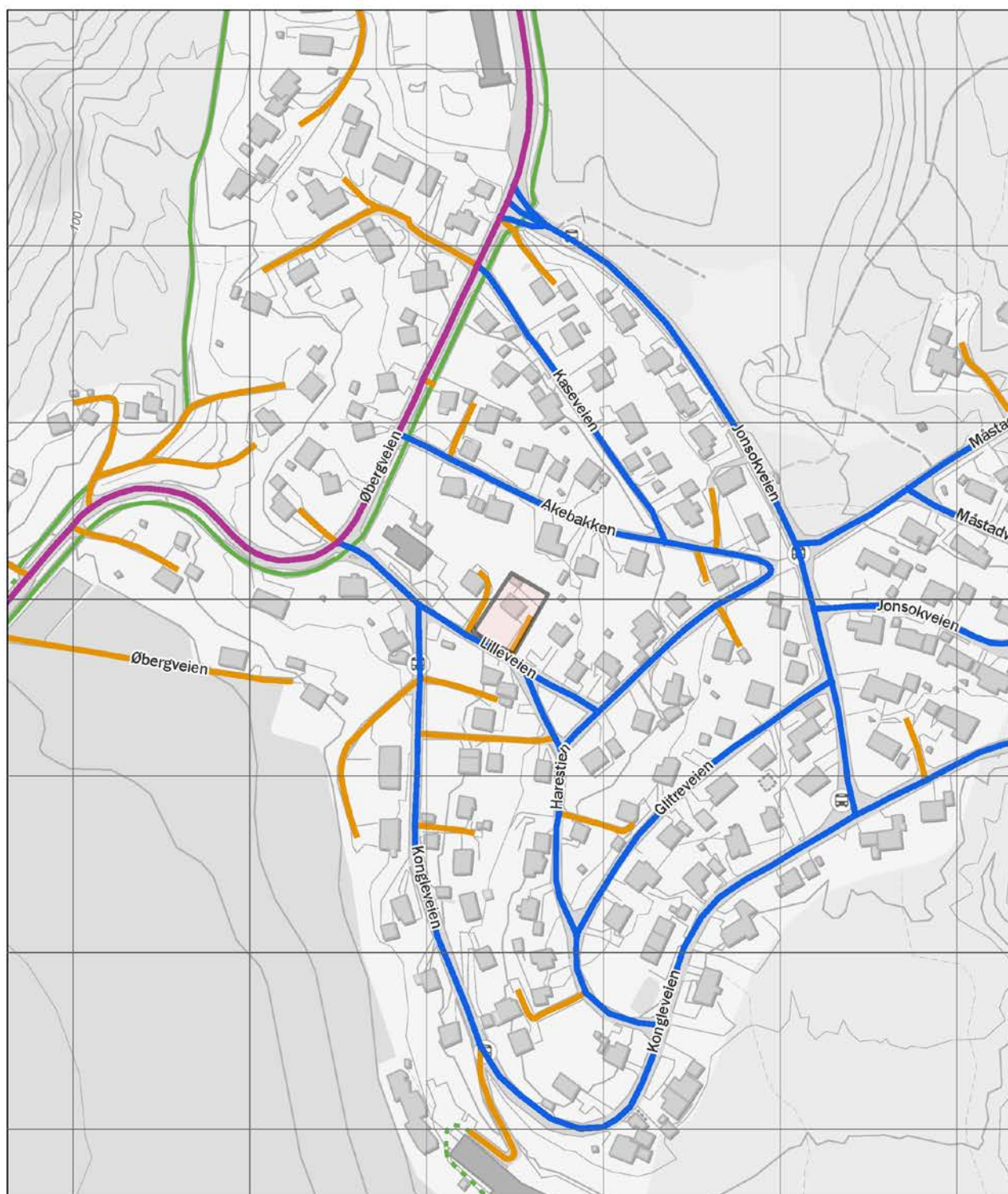
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

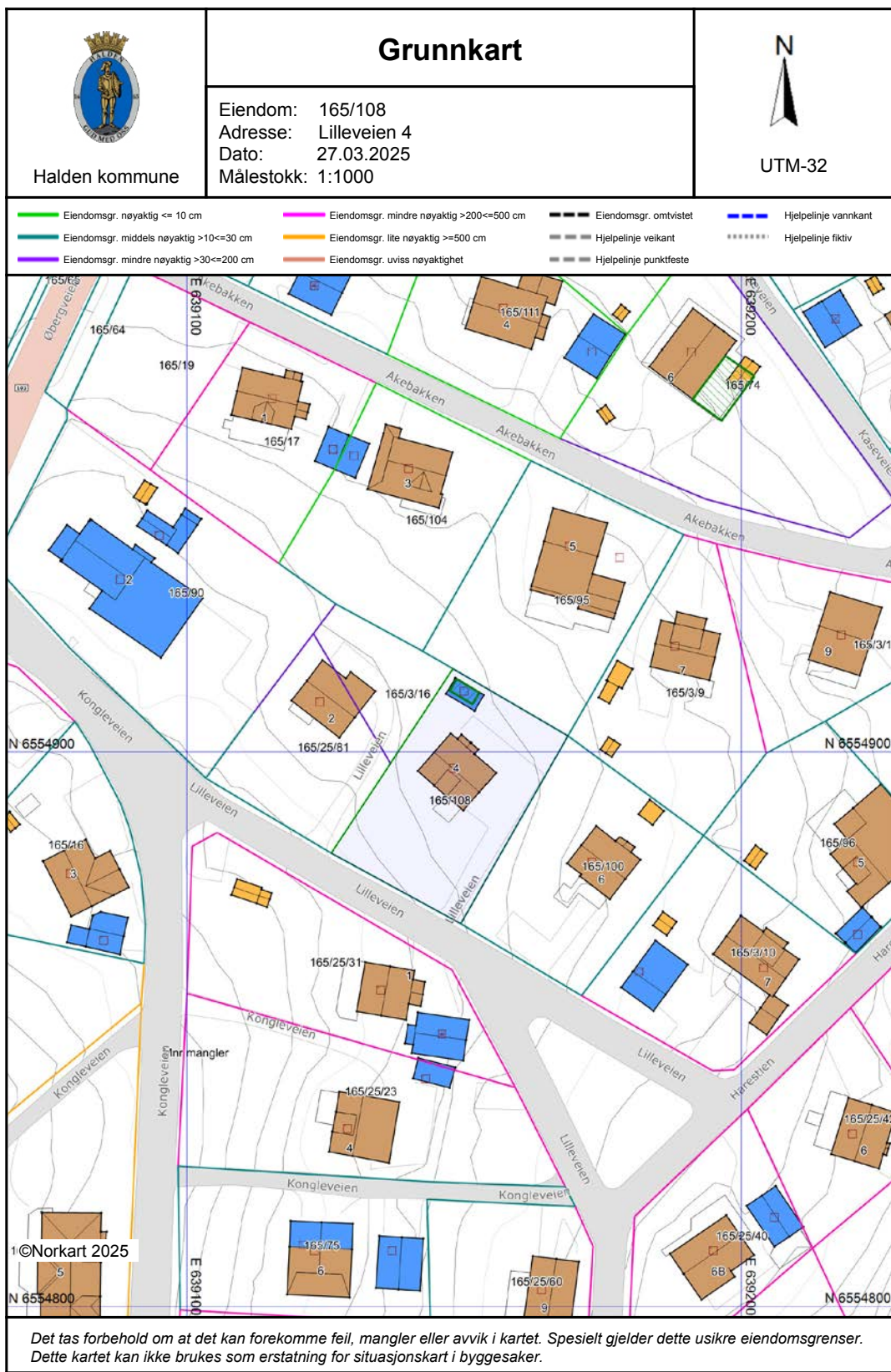
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
17022012	603	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	113

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.





Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-165/108, Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	17.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

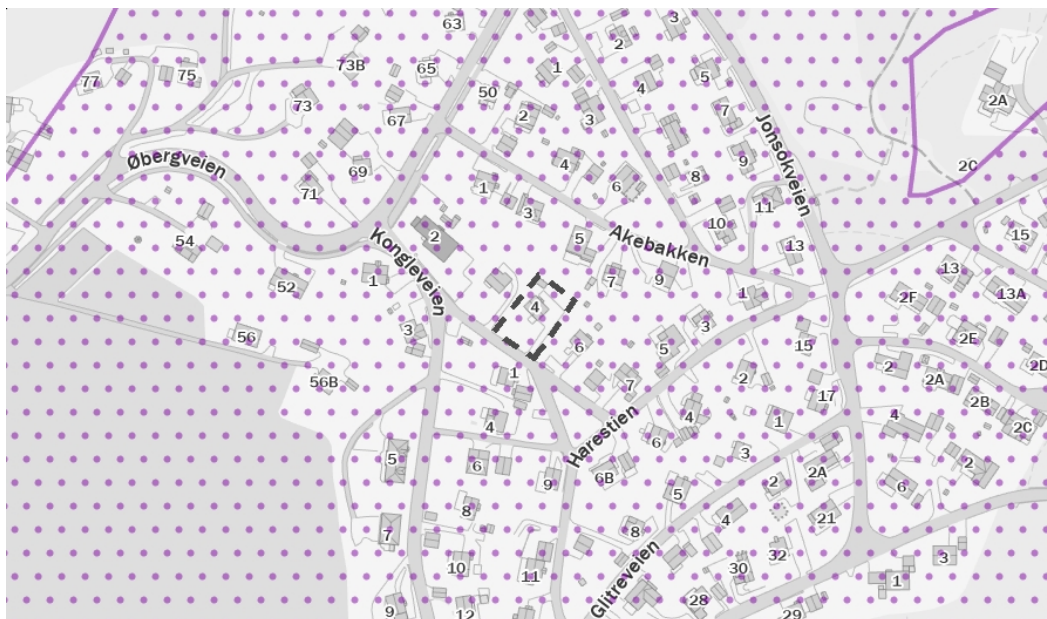
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	20.03.2025	Ikke funnet	0.54 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.03.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.03.2025	Ikke funnet	0.48 km
Skredfaresoner	17.03.2025	Ikke funnet	133.9 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	2.2 km
Støysoner	18.03.2025	Ikke funnet	0.05 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.03.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

17.03.2025

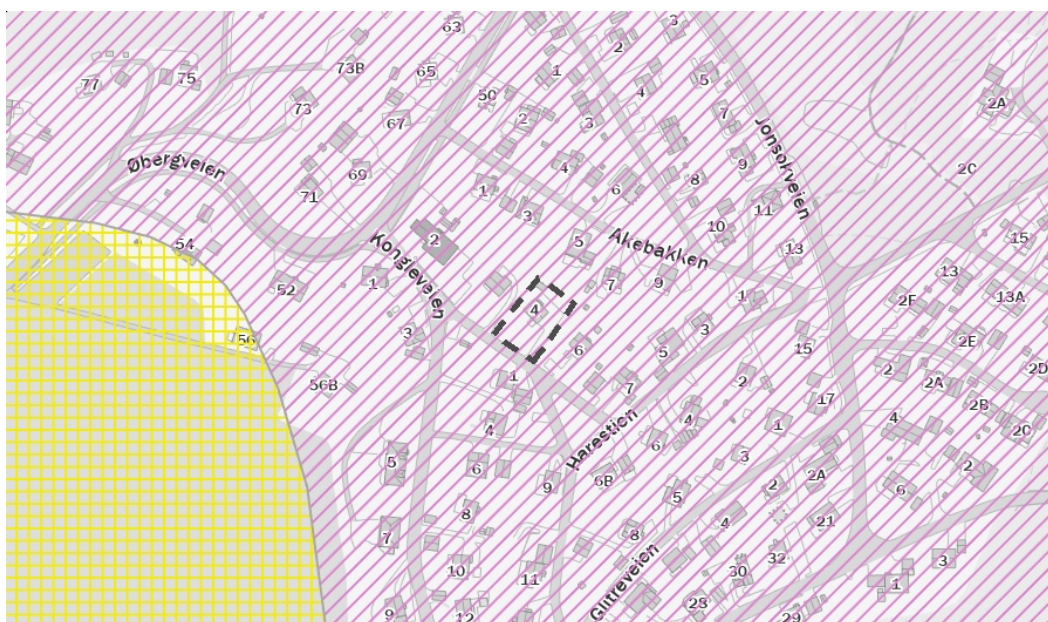
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	165	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237900694

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145105145

Bruksenhetsnummer H0201

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Vedovn	Aduro A/S	Asgård

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.02.2025	Tilsyn	03.10.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237900694

BruksenhetId 237900693

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145105145

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Wiking A/S	Wiking

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.02.2025	Tilsyn	03.10.2012	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237900693

BruksenhetId 6444653293

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 301114540

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Fritatt for søknadsplikt

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6444653293.

BruksenhetId 6282705436

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 145105145

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6282705436.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

121



Halden kommune
Byggesak

F. Jørgensen AS
Jernbanegata 10
1767 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2014/5859-5 165/0108 Sigurdur Hilmar Olafsson, 20.07.2015

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 30.06.2015, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse: Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL	Gnr 165	Bnr 0108	Festenr	Seksjonsnr
---	-------------------	--------------------	---------	------------

Spesifikasjon

Tiltakets art

Omlegging utvendig spillvann og utkobling av septiktank.

Vedtak fattet av:

Enhet for Plan, Byggesak og Geodata

Vedtak dato

23.10.2014

Vedtaksnr

2014/278

Merknader

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Espen Waleur

Fungerende fagleder

Sigurdur Hilmar Olafsson
byggesaksbehandler

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Alex Zeylon Lilleveien 4 1793 TISTEDAL

Mona Øraas
Mona Bech
Willy Elders
Siri Lindberg
Elisabeth Svendsen

Geodata
Økonomi og plan
Miljø og landbruk
Økonomi og plan
Teknisk Forvaltning

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Byggningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

313/63
DPG/ÅL.

Ferdigattest.

I henhold til bygningslovens § 142 i lov om bygningsvesenet meddeles herved ferdigattest for det av herr Alex Zeylon oppførte boligbygg i ytong på tomten "Trondstad" fnr. 18 av gnr. 26, bnr. 3, Öbergkasa i Idd.

Det gjenstår innredning i kjeller som må være ferdig 1. desember d.å.

Utvendig puss av ytongvegger kan ikke utføres nå, men må gjøres våren 1964.

Idd bygningsråd, den 8. oktober 1963.

formann.

FERDIGMELDING

6/12-94

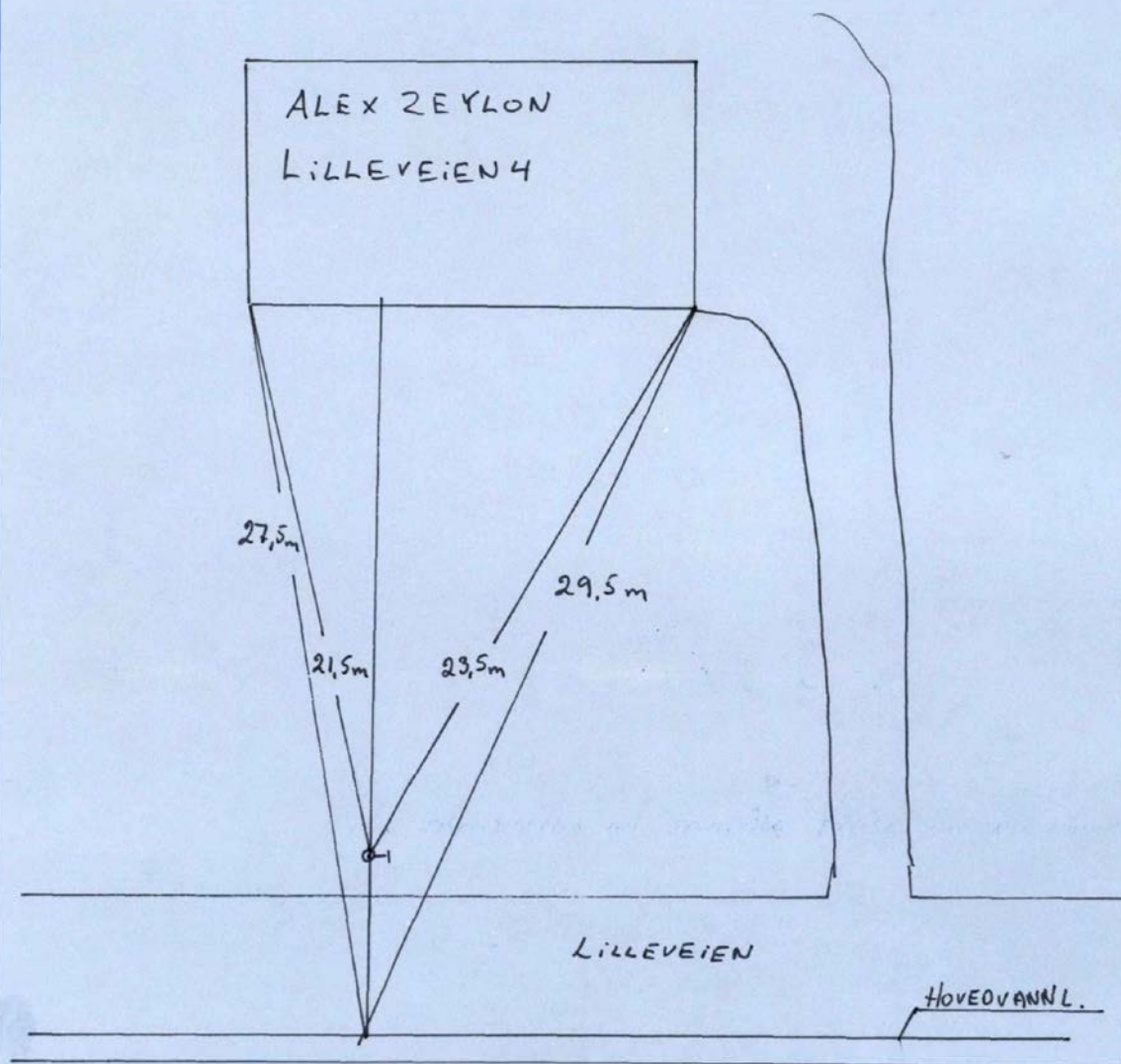
SØKNAD OM TILKOPLING OG
UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsfrskrifter og reglement for sanitæranlegg.		Sø3.1-94. 1298	
Til teknisk etat i (Kommunens navn) HALDEN			
Byggeplass/eiendom, adresse LILLEVEIEN 4		Matr.nr.	Gnr. Bnr. Parsell nr. 165 3
Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg ALEX ZEYLON		Adresse LILLEVEIEN 4, 1793 TISTEDAL	
Ansvarshavende rørlegger F. JØRGENSEN A/S		Adresse NIELS ANKERSGT. 4, 1776 HALDEN	
Bygningens art (sett x)			
☒ Boligbygg		☐ Forretnings-/kontorbygg ☐ Industrielokaler	
☐ Skole/forsamlingshus		☐ Annen bygning	
Arbeidets art (sett x)			
☐ Nyanlegg		☒ Omlegging/repasasjon ☐ Andre arbeider	
☒ Vanninstallasjoner utvendig		☐ Avløpsinstallasjoner utvendig	
☐ Vanninstallasjoner innvendig		☐ Avløpsinstallasjoner innvendig	
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:			
Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.			
Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.			
Sted HALDEN	Dato 22.09.1994	Sted HALDEN	Dato 22.09.1994
Eiers underskrift <i>Alex Zeylon</i>		Ansvarshavende rørleggers underskrift <i>F. JØRGENSEN A/S</i>	
FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN – IKKE SKRIV HER!!			
Vedtak			
☒ Søknaden er godkjent på følgende betingelser		☐ Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn	
GODKJENT Det forutsettes at samme trasé og klemmer benyttes.			
Sted <i>Halden</i>	Dato <i>26/9-94</i>	HALDEN TEKN. ETAT Byggekontroll	
Underskrift <i>Ø. Gaulin</i>			
Anlegget er godkjent-			
Sted	Dato		
Underskrift			

Vannforsyning			
Stikkledning –	Dim. i mm 32	Materiale PEH	Trykkklasse PN10
Reduksjonsventil	☐ Ja ☒ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☒ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja ☒ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☒ Nei
Annet utstyr	☐ Ja ☒ Nei		
Avløp	☐ Fellessystem	☐ Dobbeltsystem	
Fellesledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse
Spillvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse
Overvannsledning	Dim. i mm	Materiale	Trykkklasse
Slamavskiller	☐ Ja ☐ Nei	Våtvolum i m ³	Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja ☐ Nei	Angi hvilket	
Arealer m.m.			
Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m ²	Leieareal (boligbygg) i m ²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m ²
Opparbeidet hageareal	Areal i m ²	Svømmebasseng	Volum i m ³
Vannklosett	☐ Ja ☐ Nei		
Tegningsbilag			
Vedlagt søknaden	☐ Situasjonsplan	☐ Kjellerplan	Angi antall
	☐ Installasjonstegning	☐ Etasjeplan	
	Angi hvilke		
☐ Andre tegninger			
Tinglyste erklæringer			
Vedlagt søknaden			
☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom.			
☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger.			
☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.			
☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett.			
Angi hvilke			
☐ Andre forhold			
Dispensasjonssøknad (angi grunn)			
Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten)			

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 27.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	165	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	997 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA46	



Halden kommune

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

Utskriftsdato:
27.03.2025

Reguleringsplan

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	165	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Lilleveien 4, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om reguleringsplan:

For denne eiendommen er det ikke reguleringsplan, derfor er det ikke produsert reguleringsplankart på produktet K30011350 Planer med bestemmelser.

Når det ikke er reguleringsplan så er det kommuneplan eller sentrumsplan med bestemmelser som gjelder for denne eiendommen.



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.



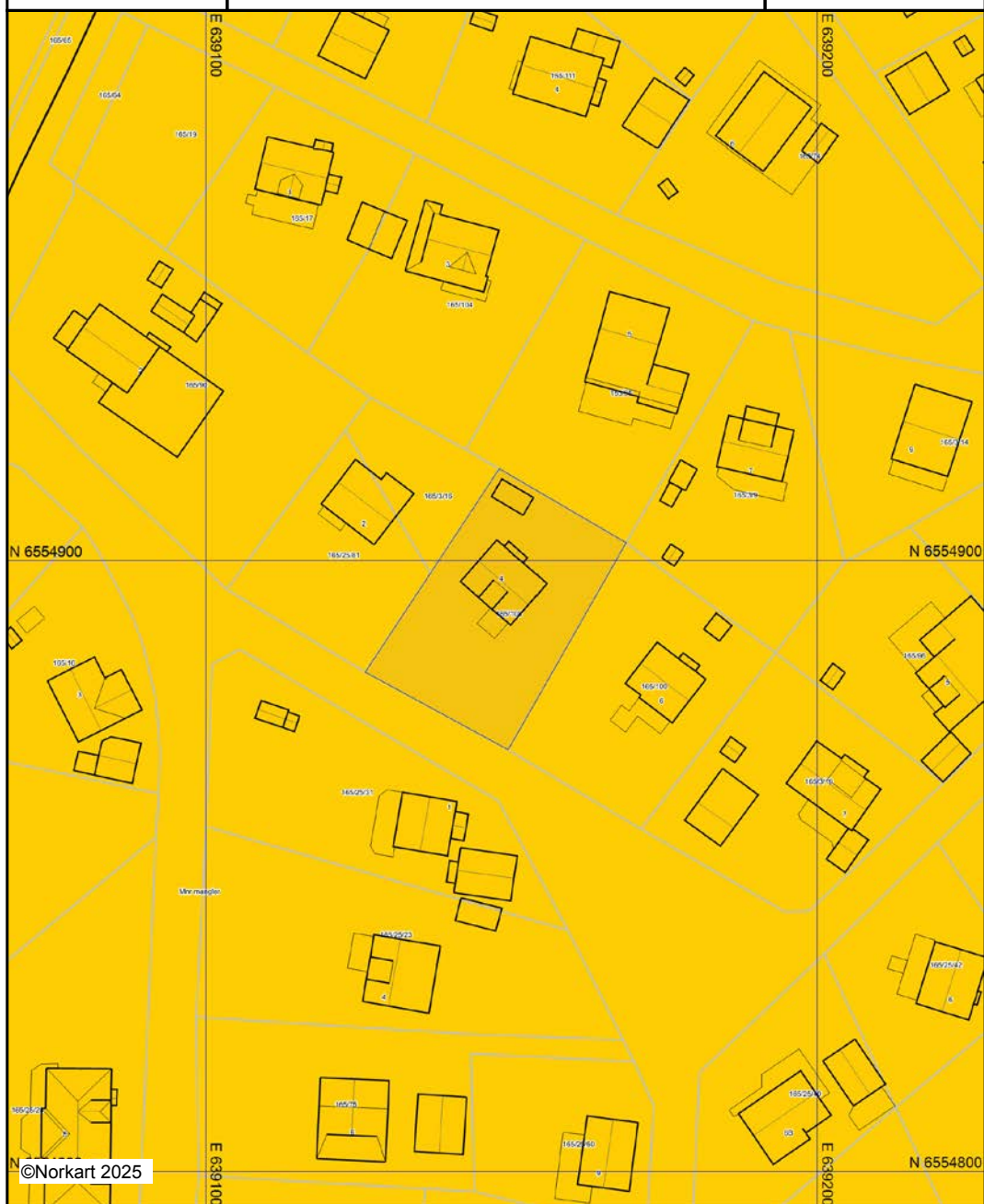
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 165/108
Adresse: Lilleveien 4
Utskriftsdato: 27.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

Nabolagsprofil

Lilleveien 4 - Nabolaget Vold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kongleveien 2 min
Linje 33 0.1 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 4.3 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 6 min
514 elever, 21 klasser 3.2 km

Tistedal skole (1-7 kl.) 7 min
300 elever, 15 klasser 3.5 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 7 min
72 elever, 6 klasser 3.7 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
362 elever, 15 klasser 2.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min
338 elever, 15 klasser 4.7 km

Halden vgs - avd. Risum 23 min
400 elever 2 km

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min
1200 elever, 61 klasser 4.5 km

«Stille, fredelig, nær skog og mark, god bussforbindelse»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

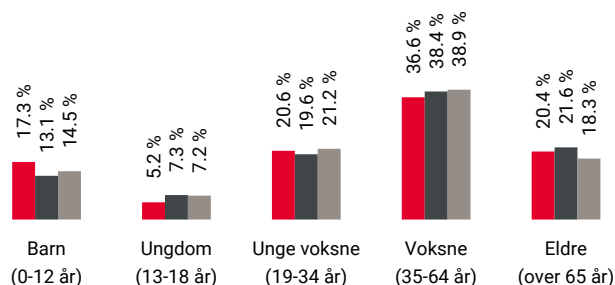
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vold-Skog	894	389
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 11 min
80 barn 0.9 km

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 21 min
54 barn 1.7 km

Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 3 min
18 barn 3 km

Dagligvare

Kiwi Risum 22 min

Rema 1000 Risum 4 min
Post i butikk 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



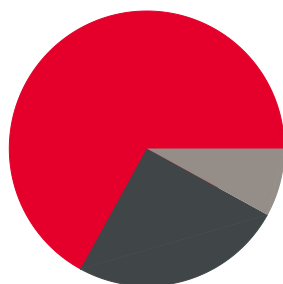
Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

⚽	Risum ungdomsskole	22 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 km	
⚽	Folkvang skole	6 min	🚗
	Ballspill	3.2 km	
🚴	Spenset Halden avd. Høvleriet	8 min	🚗
🚴	Nivå Trening	8 min	🚗

Boligmasse



67% enebolig
25% rekkehus
8% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

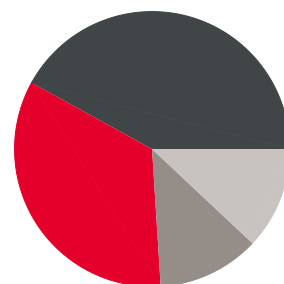
8 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



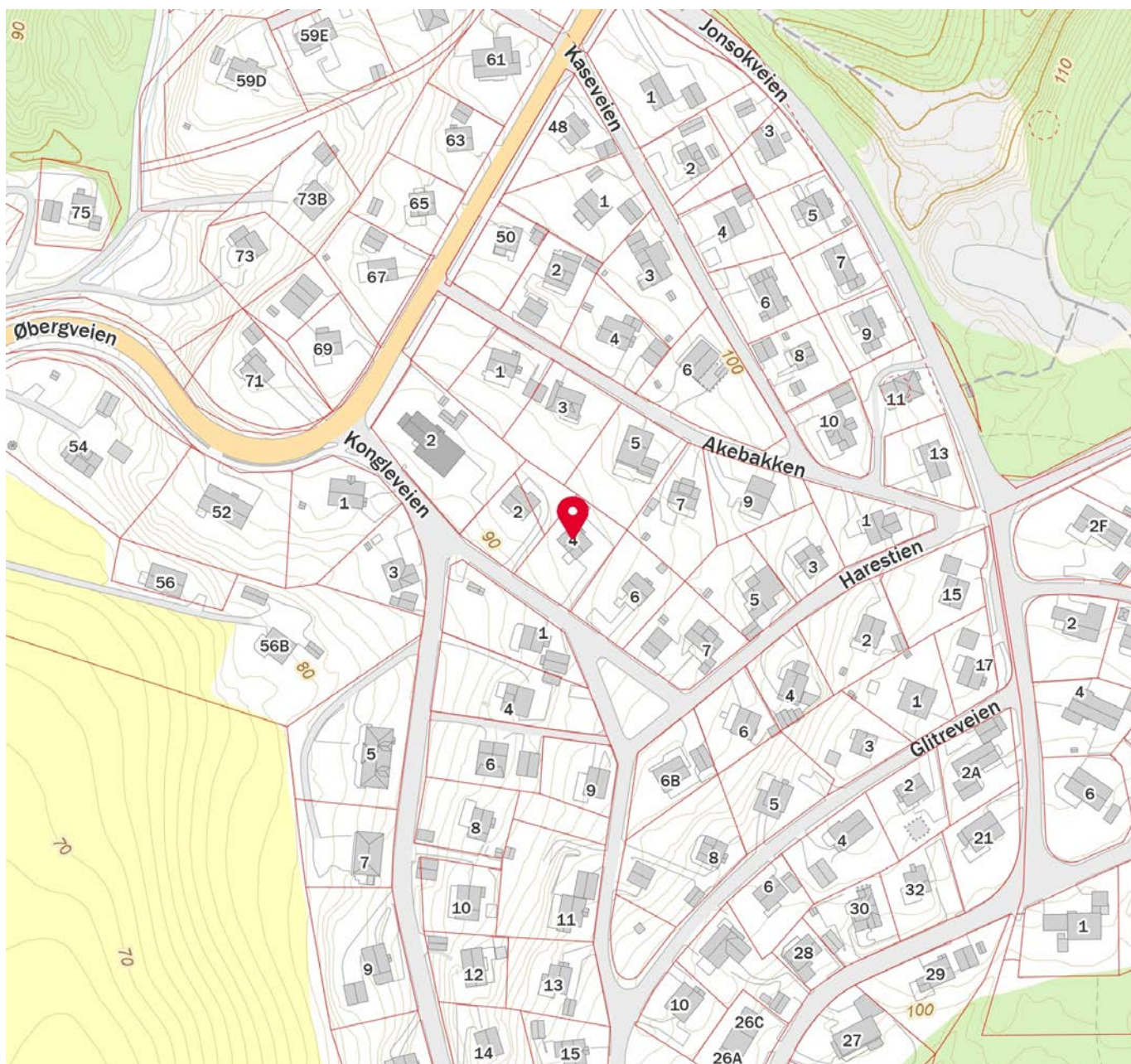
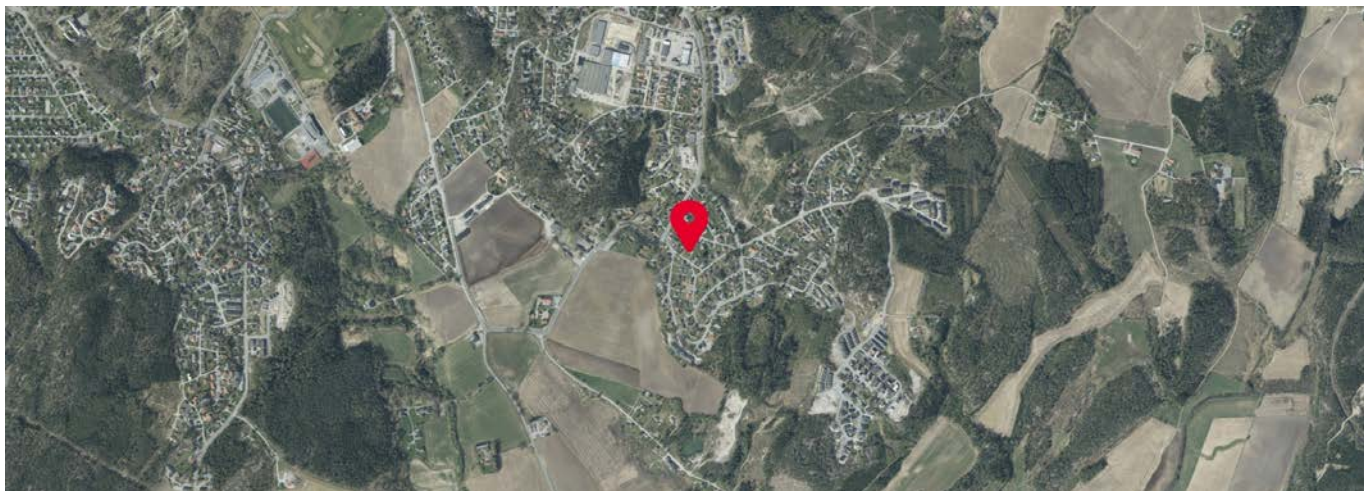
0%

45%

Vold-Skog
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lilleveien 4
1793 TISTEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linda Torp Skogli

Telefon: 414 24 189
E-post: linda.torp.skogli@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