

**aktiv.**





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 85 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 435 100,-  
**Selger:** Henrik Røed Vaglen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 172/213 kvm  
**Tomtstr.:** 1539.2 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 165, bnr. 113  
**Oppdragsnr.:** 1101250086

# Innholdsrik og betydelig oppusset enebolig med nyinnredet sokkeldel.

Velkommen til en sjelden anledning på Øberglia- vakkert beliggende i åskanten med utsikt over jordene og med sen kveldssol. Stor, eiet tomt med usjenert beliggenhet. Nylig oppusset bolig med utleiemulighet i sokkeletasje. Stor, eldre garasje.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	73
Nabolagsprofil .....	80
Andre vedlegg .....	83
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 172 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 213 kvm

TBA: 51 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 73 kvm Gang med trapp, bod, stue, kjøkken, bad, soverom, kryperom, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Vindfang, bod, gang, soverom, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 2

TBA fordelt på etasje

Underetasje

44 kvm

1. etasje

7 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Bod, garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1539.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Vakker opparbeidet og stor eiet tomt. Slakt skrånende mot vest. Opparbeidet med stor grusbelagt gårdsplass med rikelig med parkering og oppstillingsplasser. Stor, gammel garasje i enden av gårdsplassen som også gir rom for store kjøretøy. Øvrig del av tomten er opparbeidet med vakker hage med plenarealer, prydbusker og hekkplanter, staudebed og trær. Dette er en fantastisk tomt til å dyrke og sørge for selvberging! Godt jordsmonn og vestvendt, supre forhold til grønnsaksdyrking og bær. Tomten grenser til skogen i bakkant og ligger særdeles naturskjønt og usjenert til. Her våkner man til fuglekvisper og skogens sus. Meget godt med sol til sen kveld og særdeles barnevennlig.

Tomten ligger i et område som er definert med kulturminnerlokaltet jmf vedlagte områdeanalyse. Lokalteten er gravfelt som er automatisk fredet og ligger på østre del av tomt. Utnyttelse av tomta vil kunne være begrenset.

Tomten ligger i et område som er definert som aktsomhetsområde for kvikkleire jmf vedlagte områdeanalyse.

### **Beliggenhet**

Velkommen til landlige Øberglia, Idd. Her bor du vakkert og naturskjønt, omkranset av landbruksområder med skog og dyrket mark, samtidig med spredt villabebyggelse omkring. Fra eiendommen er det kort vei til Kongeveien skole, samt Risum ungdomsskole, likeså til busstopp, matbutikkene på Risum, golfbanen på Fredriksten og ikke minst et eldorado av tur- og rekreasjonsmuligheter rett på utsiden av døra!

### **Adkomst**

Følg Klepperveien rett frem gjennom første boligbebyggelse. Ta stikkvei til venstre i enden av feltet og følg denne opp i skogen og helt inn til nr 54.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredte felt med boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er opprinnelig fra 1955. Byggegrunnen består av løsmasser. Grunnmuren på den eldste delen er oppført i betong, med lettklinkerblokker på tilbygget. Drenering og utvendig fuktsikring er byttet i 2010 og 2020.

Veggkonstruksjonen består av blokker av porebetong (Siporex) som er pusset og malt

utvendig. Toppen av gavlveggen er utført i bindingsverk med liggende, malt bordkledning. De fleste ytterveggene er isolert på innsiden.

Takkonstruksjonen er en plassbygget konstruksjon fra byggeåret med undertak av bordtro, og den ble etterisolert i 2025. Taket er tekket med pappshingel fra 2010.

Takrenner og nedløp er av stål. Pipene har heldekkende beslag og takhatt av stål.

Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag, og gulvet i underetasjen er støpt. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet.

Vinduer har generelt 2-lags glass og malte trekarmer, og de fleste ble byttet i 2017. Noen eldre vinduer fra 1983 og byggeåret gjenstår. Ytterdøren i første etasje er en eldre, uisolert dør med enkelt glass, mens ytterdøren i underetasjen er en nyere, isolert dør. Balkongdøren, montert i 2017, har 2-lags glassfelt.

Eiendommen har en balkong med et støpt dekke fra byggeåret, supplert med et nytt dekke av impregnerte materialer og rekkverk av stål. Det er også en markterrasse med belegningsstein av betong. De utvendige trappene er utført i betong, hvor trappen til første etasje har flislagt overflate.

Uthuset/garasjen er oppført på en ringmur av betong med delvis støpt gulv. Veggene er av enkelt bindingsverk med utvendig malt, stående bordkledning. Takkonstruksjonen er plassbygget og tekket med profilerte stålplater.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist andre avvik:
- Yttertakket har nedbøying.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det er påvist andre avvik:

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Det er påvist andre avvik:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Olaf Hansen, 2021. Ufaglært: 2021.

Beskrivelse: Vann og avløp er gjort av rørlegger, elanlegg er gjort av elektriker, membran og flislegging er gjort av snekker.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Østfold blåseisolering, 2025. Ufaglært: 2017.

Beskrivelse: Etterisolert loft, byttet vinduer.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: 2020.

Beskrivelse: Drenert vestsida og sørsida. Resterende drenert av tidligere eier i 2010.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: 2020.

Beskrivelse: Kom inn mus fra en lufteluke i kjelleren vinteren 2020. Satt inn nytt gitter og ikke opplevd skadedyr etter det.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Olaf Hansen, 2021.

Beskrivelse: Lagt opp nytt vann og avløp til bad og kjøkken i letg, kjeller og ny utekran.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: 2017.

Beskrivelse: Byttet ildsted og tatt teglsteinspipe ut av bruk.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Kraft elektro, 2025.

Beskrivelse: Nytt elektrisk i alle oppussede rom.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Satt inn kjøkkeninnredning i tidligere bod i kjeller.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Soverom og stue i kjeller er godkjente oppholdsrom fra tidligere, kjøkken i kjeller har tidligere vært en bod og er ikke bruksendret.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: 2025.

Beskrivelse: Gammel garasje fra byggeår, skjevheter og råte på kledning.

### **Innhold**

1.etg. inneh. ente, dusj/wc med opplegg for vaskemaskin, stort kjøkken, 2 soverom, stor stue og spisestue med vedovn og utgang til veranda.

Sokkeletg. inneh. trappegang med intern forbindelse mellom boenhetene, bod, stort kjøkken med adkomst direkte fra terreng, stue, 1 soverom og dusj/wc med opplegg for vaskemaskin.

### **Standard**

Boligen er vesentlig og gjennomgående oppusset i samtlige rom de siste årene - flytt rett inn! Det er f.eks. robuste og delikate laminatgulv i enstavs eikeutførelse på gulv i de fleste rom. 2 flislagte bad med dusj/wc og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv på begge bad. 2 nye kjøkken med hhv grålakkert utførelse i 1.etg. og lysgrå slett innredning i sokkel. Begge kjøkken med integrerte hvitevarer så som oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Rentbrennende peisovn i stuen i 1.etg. Her er det også montert inn luft/luft varmepumpe som gir en svært energioekonomisk oppvarming. Ledspotter med dimming i himling i flere rom.

Fra stuen i 1.etg er det utgang til en deilig veranda med sol til langt på kveld. I sokkel er det opparbeidet en steinsatt markterrasse med sømløs overgang til den frodige hagen.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

I egen gårdsplass og i stor, eldre garasje.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Strøm og ved. Det er varmekabler i gang og bad 1.etg og kjøkken, stue, soverom og bad i kjelleretasjen. Det er luft/luft varmepumpe med innedel i stue i 1. etasje. Det er i tillegg vedovn i stue i 1. etasje.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 350 000

### Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

83 750 (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))

---

85 100 (Omkostninger totalt)

101 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 435 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 451 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 453 800 (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.

### Kommunale avgifter

Kr 16 360 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er beregnet med et stipulert forbruk på 15 m<sup>3</sup>.

### Eiendomsskatt

Kr 4 630 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 729 862 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 919 448 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om 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 113 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3101/165/113:

30.05.1996 - Dokumentnr: 2172 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:0101 Gnr:165 Bnr:25 Fnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2016 - Dokumentnr: 338050 - Forbud mot næringsvirks.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:4

18.07.2011 - Dokumentnr: 565768 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:25

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:122

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:127

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2011 - Dokumentnr: 652944 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:25

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:122

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:127

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2011 - Dokumentnr: 653175 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:25

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:122

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:165 Bnr:127

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for tilbygg forlengelse av hus og isolert vindfang datert 4/12-1969.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg boligbygg datert 10/9-1984.

Det er gitt ferdigmelding for infiltrasjons anlegg og omlegging av vannledning datert 30/1-1985.

Det er gitt ferdigmelding for omlegging og kortslutte septiktank datert 15/5-1996.

Lovlighet:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

- Planløsningen på 1 etasjen er endret, endringene er ikke søknads pliktige.
- Tegninger av underetasjen er ikke fremvist, finnes ikke kommunens arkiver, det er opplyst av eier i egenerklæringen at det tidligere var bod i underetasjen der det nå er kjøkken. Dette er bruksendring av arealer som er søknads pliktige. Det må påregnes noe kostnader for å få dette godkjent hos kommunen.

#### Uthus/garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

- Det finnes ikke tegninger på bygningen i kommunens arkiver.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for underetasje eller uthus/garasje. Når det ikke foreligger tegninger fra kommunen, har meglere ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål boligbebyggelse, framtidig og bevaring kulturmiljø.

Tomtens omkringliggende areal er LNFR areal nåværende og bevaring kulturmiljø.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

## **Budgivning**

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.

**Budgivning i forbrukerforhold**

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

**Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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

av hjemmel.

### **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 finansinstitusjo

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter sikringspant, foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

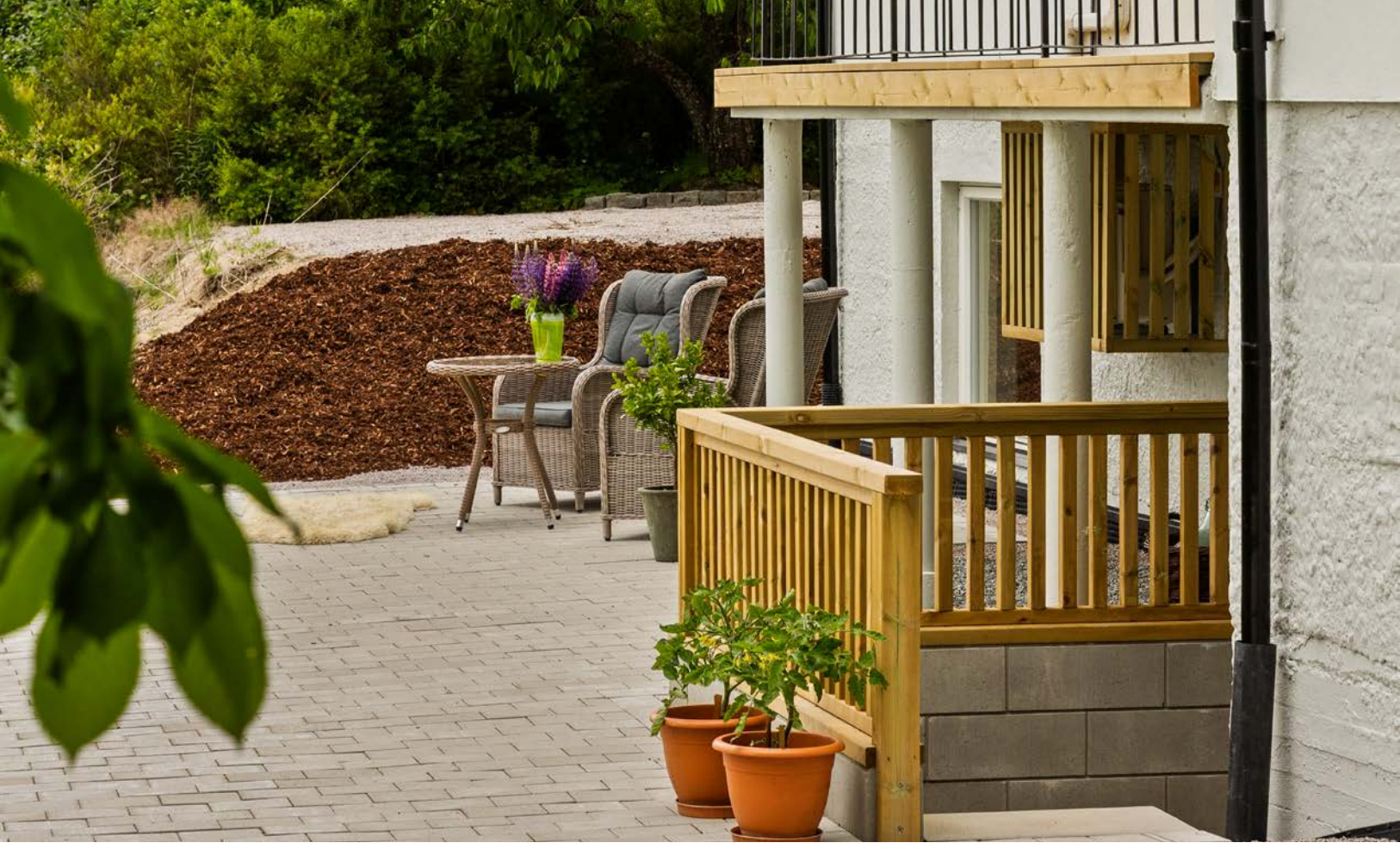
Cecilie Knobel Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

**Oppdragstaker**

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026













Bad hovedetasje









3 Ute12







Kjøkken i sokkeetasje / utleiedel



Utleiedel



Stue i utleiedel. Digitalt stilet.



Soverom utleiedel - digitalt stilet



Utleiedel







# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Klepperveien 54 , 1793 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 165, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 13324-1751

Eiendomsverdi ref nr: ZF9810

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

[gab@brattli-takst.no](mailto:gab@brattli-takst.no)

970 13 690



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med pappshingel som i følge opplysninger skal være lagt ny i 2010.  
Takrenner og nedløp er av stål. Piper har heldekkende beslag, takhatt av stål, ukjent alder.  
Boligen er i følge opplysninger oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset og malt på utside.  
Topp på gavelvegg er utført med bindingsverk som er kledd med liggende malt bordkledning.  
Det meste av boligens yttervegger er isolert på innsiden med 5 cm og kledd med plater i følge eier.  
Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret, undertak av bordtro. Det er etterisolert i 2025, det er ikke synlig dampsperre.  
Vinduer har generelt 2 lags glass og malte trekarm. Alle vinduer er byttet i 2017 med unntak av på det ene soverommet som er fra 1983 (nytt innkjøpt) og i vindfanget som har enkelt glass og er fra byggeåret samt vinduer i bod i kjeller og i kryperommet som er fra byggeåret og har 2 lags glass.  
Ytterdør på 1 etasje er en eldre uisolert dør med malte overflater og malt trekarm, enkelt glass.  
Ytterdør i underetasjen har malt isolert dørblad og malte trekarm, nyere dør med 2 lags glassfelt.  
Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glassfelt, montert i 2017.  
Balkong med støpt dekke og adkomst via balkongdør i stue på 1 etasje. Det er montert nytt dekke av impregnerte materialer.  
Rekkverk av stål.  
Dekke av betong er fra byggeåret.  
Markterrasse utført med belegningsstein av betong, etablert etter 2016.  
Utvendige trapper er utført i betong. Trapp til 1 etasje har fliser som overflate.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje.  
Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i vindfang der det er belegget og gangen der det er fliser på underlag med varmekabler. På vegger er det Walls to  
Paint plater og malte plater. I himlinger er det malt MDF panel og malte plater. Alle overflater er fornyet på etasje etter 2016 med unntak av overflater i vindfanget.  
Underetasje.  
Det er fliser på gulv i kjøkken på underlag med varmekabler, laminat i stue og soverom, betong overflater i øvrige rom. På vegger og himlinger er det malte gipsplater i kjøkken, stue og soverom, malt og ubehandlede murvegger på øvrige rom, malt panel i trapperom og ubehandlet panel i bod. Overflater på kjøkken, stue og soverom er fornyet etter 2021.  
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, gulv i underetasjen er støpt. Det er oppført en pipe av teglstein som er fra byggeåret, denne er ikke i bruk.  
Pipe som benyttes er oppført av lettklinkerelementer, ukjent alder, vedovn er tilkoblet i stue.

Det ble tatt hull i innforet vegg mot grunnmur på nordside av boligen, målt 21,2 vektprosent fukt i bunnsvill på veggen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp av tre med lakkerte overflater.

De fleste innvendige dører på 1 etasje har malte formpressede dørblad og malte trekarm, dør til vindfang er en eldre dør med malte overflater og glassfelt. Dører i underetasjen er av noe forskjellige typer dører, noe formpressede dørblad, malte fyllingsdører og en ytterdør til trapperommet.  
Formpressede dører er fra 2021, øvrige dører er ukjent alder på.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1 etasje.  
Badet er bygd nytt i 2016, gjeldene forskrift er 2010. Det er fremvist noen bilder av membranen på gulv og nedkant på vegger.  
Det er fliser på vegger og plater med eike spiler i himlingen.  
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 21mm. Det er fall på hele gulvet og dusjnise er nedsenket ca 5mm, fall i nise ca 5mm.

Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er fremvist noen bilder av tetteskiktet.

Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.  
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.  
Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren. Det ble foretatt fuktkontroll i svill på vegg under blandedbatteri for dusj, veggen er ikke kledd, hulltaking ikke nødvendig.  
Målt med pigger i svill 9,8 vektprosent som defineres som tørt.

### Bad underetasje.

Arbeidene ble påstartet i 2021 og ferdigstillet i 2026, gjeldende forskrift er 2017.  
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene utover bilder av nye vann og avløpsrør.  
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.  
Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 26mm.  
Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet.  
Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og gulvmontert toalett.  
Rommet har mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger rundt rommet er murt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje.  
Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2016, den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ett greps blandedbatteri.  
Det er installert stekeovn, microovn, induksjon koketopp,

# Beskrivelse av eiendommen

komfyrvakt, kjøl/frysenskap, vannstoppesystem og oppvaskmaskin. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Underetasje. Kjøkkeninnredningen er nylig ferdig montert, innkjøpt i 2025. Den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er montert oppvaskmaskin, induksjon koketopp og microovn, stekeovn, kjøl/frysenskap, vannstoppesystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med rør i rør system, fordeling er plassert under himling i trapperom i underetasjen. Noe av anlegget har kobberrør av ukjent alder. Alle avløpsrør er byttet til plastrør i 2016. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Ventil i vegg på stue på 1 etasjen og i underetasjen. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken på 1 etasjen. Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 1 etasjen. 2013 modell. Varmtvannsbereider er plassert på teknisk rom i underetasjen, ca 200 liter, 2008 modell. Tilkoblet med bryter. 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 10 kurser hvorav 1 stk 25A, 4 stk 16A og 5 stk 10A kurser. I følge eier er hele anlegget byttet i løpet av årene 2016 og frem til dags dato. DLE utførte tilsyn på anlegget den 17.2.26 uten å påvise feil.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren er byttet av tidligere eier i 2010. Drenering og utvendig fuksikring på sør og vestsida byttet i 2020. Grunnmur på den eldste delen er oppført i betong, lettklinkerblokker på tilbygget. Støttemur ved inngang til underetasjen er oppført med betongstein. Kantstein av granitt langs skråning mot nordøst. Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest. Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp fra 1996, ukjent alder på vannledningen. Boligen er tilkoblet kommunalt anlegg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innneklima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold. Planløsningen på 1 etasjen er endret, endringene er ikke søknads pliktige.

Tegninger av underetasjen er ikke fremvist, finnes ikke kommunens arkiver, det er opplyst av eier i egenerklæringen at det tidligere var bod i underetasjen der det nå er kjøkken. Dette er bruksendring av arealer som er søknads pliktige. Det må påregnes noe kostnader for å få dette godkjent hos kommunen.

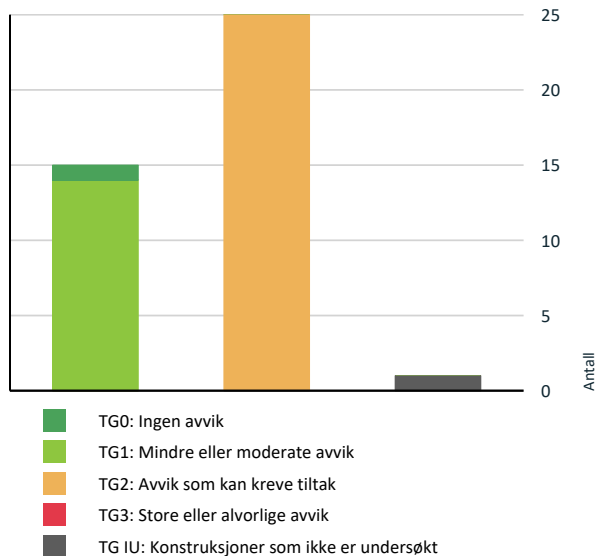
## Uthus/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger på bygningen i kommunens arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Boligen var nesten helt umøblert på befaringsdagen.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > 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](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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







Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

## Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1955

### Kommentar

Boligen er oppført i 1955 og påbygd i 1969

### Anvendelse

#### Standard

Boligen har en god standard for byggeåret, betydelig oppusset/renovert i løpet av de senere årene.

#### Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Leilighet i underetasje ferdigstillet.
2025	Modernisering	Etterisolert takkonstruksjon
2021	Modernisering	Renovert underetasjen, påstartet i 2021 og ferdigstillet i 2026. Nytt bad, kjøkken og nye overflater på gulv, vegger og himlinger samt nye tekniske anlegg.
2020	Modernisering	Lagt ny drenering på sør og vestsida.
2017	Modernisering	Montert ny vedovn. Byttet vinduer.
2016	Modernisering	Boligen er oppusset innvendig med nye overflater på det meste av gulv, vegger og himlinger. Det er montert ny kjøkkeninnredning og bygd nytt bad.
2010	Modernisering	Montert ny pappshingel takteking. Montert ny drenering og utvendig fuktsikring på nord og øst side.
1996	Modernisering	Kloakk tilkoblet kommunalt anlegg.
1969	Tilbygg	Tilbygg mot sørøst med nytt kjøkken og stue oppført, ny pipe oppført og vindfang isolert.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel som i følge opplysninger skal være lagt ny i 2010.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er stedvis noe mosegrodd, groing på taktekingen medfører økt risiko for lekkasjer og reduserer levetiden på tekingen. Det er enkelte papplepper som ikke er skikkelig limt ned mot underliggende papp, utgjør risiko for lekkasje. Spiker på takhatt er synlige og løse og sokkelbeslag på pipe er ikke tilfredsstillende skrudd fast i taket, utgjør risiko for lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Tekkingen må kontrolleres og limes der den sitter dårlig og synlig spiker på takhatt må byttes ut med skruer med pakninger og pipebeslag festes for å lukke avviket.



Sokkelbeslag på pipe er ikke tilfredsstillende skrudd fast i taket.



Synlige spiker på takhatt



Løse papplepper

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål. Piper har heldekkende beslag, takhatt av stål, ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe rustdannelse på pipe beslagene, og det er ikke montert topp avdekning på pipene, dette medfører at regnvann lett kommer ned i pipene.

Den ene pipen er ikke i bruk og bør rives, eller tettes på toppen.

En skjøt på rennen mot nordøst er løsnet og utett, det mangler også endebunn på denne rennen.

Det er mye løv i rennene, dette medfører at vannet renner dårlig og at vann kommer over rennene ved mye regn.

### Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Takrenner må rengjøres og skjøt og endebunn repareres.

Anbefaler å montere topp avdekning slik at pipen ikke blir så våt innvendig.

# Tilstandsrapport



Noe rust og ingen topp avdekning.



Utett skjøt



Ikke montert topp avdekning

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen er i følge opplysninger oppført med blokker av porebetong (Siporex) som er pusset og malt på utside. Topp på gavelvegg er utført med bindingsverk som er kledd med liggende malt bordkledning. Det meste av boligens yttervegger er isolert på innsiden med 5 cm og kledd med plater i følge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendig isolering av slike konstruksjoner kan medføre at det oppstår frostskafer på utside av murveggen, temperaturen på ytre del av veggen senkes med innvendig isolering og frostskafer kan oppstå fordi at veggen er fuktig på utsiden. Utførelse av innvendig dampspærre er særlig viktig på slike konstruksjoner for å hindre fuktilførsel fra innsiden som kan medføre frostskafer på utside. Det er reparert noe sprekker på veggen, usikkert hvor dypt disse går.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør følges med på om det oppstår frostskafer på utside av vegger. Sprekker som er reparert kan sprekke på nytt, behov for utbedringer må påregnes.



Gamle sprekker

## Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret, undertak av bordtro. Det er etterisolert i 2025, det er ikke synlig dampsperre.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Yttertakets nedbøyning.

Det er eldre merker etter fukt på bordtroen og litt råteskade på en sperre på nordøst side av taket. Det var tørt på befaringsdagen og råteskade vurderes som ubetydelig. Det er ikke lagt dampsperre ut fra det som var mulig å se, normalt ble dampsperre tatt i bruk fra ca midt på 60 tallet. Manglende dampsperre medfører at det kan komme fuktig luft opp på kaldloftet som kan medføre skader.

Takkonstruksjonen har noe nedbøyning, konstruksjonen er ikke bygget for like mye snølast som dagens boliger.

Det er isolert med innblåst cellulose i 2025, tykkelse ca 30 cm.

Det er ikke mulig å se om det er laget luftespalte over himling i vindfang, manglende luftespalte kan medføre skader på konstruksjon, bordtro og underliggende konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på takkonstruksjonens styrke og fjern snø om nødvendig.

Det må undersøkes ytterligere om det er lufting over vindfanget.

Dampsperre bør monteres.



Bilde fra 2026



Bilde fra 2026



Bilde fra 2025 Noe råteskade på sperre



Bilde fra 2025 fuktkontroll, tørt på befaringsdagen

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer har generelt 2 lags glass og malte trekarmer. Alle vinduer er byttet i 2017 med unntak av på det ene soverommet som er fra 1983 (nytt innkjøpt) og i vindfanget som har enkelt glass og er fra byggeåret samt vinduer i bod i kjeller og i kryperommet som er fra byggeåret og har 2 lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

På enkelte vinduer er det ikke montert beslag eller annen form for tetting under vinduene, dette medfører at det kan drive inn vann under vinduene som kan gi skade på veggen.

På vinduer der det er montert beslag har noen dårlig fall ut fra vinduet, medfører økt risiko for lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag der dette mangler, påse at beslagene blir montert med fall ut fra vinduene.



Lite fall på beslag



Motfall på beslag



Mangler beslag

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør på 1 etasjen er en eldre uisolert dør med malte overflater og malt trekarm, enkelt glass.  
Ytterdør i underetasjen har malt isolert dørblad og malte trekarm, nyere dør med 2 lags glassfelt.  
Balkongdør har malte overflater og malt trekarm, 2 lags glassfelt, montert i 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under ytterdørene og balkongdøren, Avvik fra anbefalte løsninger hos byggforsk og medfører risiko for at vann kan komme inn. Ytterdøren i underetasjen har en del merker/flekker av betong som må fjernes. Det er ikke fuget tett mellom karm og murvegg rundt døren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tettes rundt døren og monteres beslag under dør i underetasjen, vær oppmerksom på endringer/sprekker på løsning under balkongdøren, sprekker må tettes for å hindre vann å komme inn.

# Tilstandsrapport



Ytterdør underetasje



Balkongdør



Ytterdør underetasje



Ytterdør 1 etasje

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med støpt dekke og adkomst via balkongdør i stue på 1 etasje. Det er montert nytt dekke av impregnerte materialer. Rekkverk av stål. Dekke av betong er fra byggeåret. Markterrasse utført med belegningsstein av betong, etablert etter 2016.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i betong. Trapp til 1 etasje har fliser som overflate.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom unntatt i vindfang der det er belegg og gangen der det er fliser på underlag med varmekabler. På vegger er det Walls to Paint plater og malte plater. I himlinger er det malt mdf panel og malte plater. Alle overflater er fornyet på etasje etter 2016 med unntak av overflater i vindfanget.

Underetasje.

Det er fliser på gulv i kjøkken på underlag med varmekabler, laminat i stue og soverom, betong overflater i øvrige rom. På vegger og himlinger er det malte gipsplater i kjøkken, stue og soverom, malt og ubehandlede murvegger på øvrige rom, malt panel i trapperom og ubehandlet panel i bod. Overflater på kjøkken, stue og soverom er fornyet etter 2021.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er skade på en flis i gangen og det er enkelte merker og hakk i parketten.

Parketten på soverom med adkomst fra gangen er ikke lagt med tilstrekkelig side forskyvning av skjøter, dette kan medføre at det oppstår sprekker i skjøter.

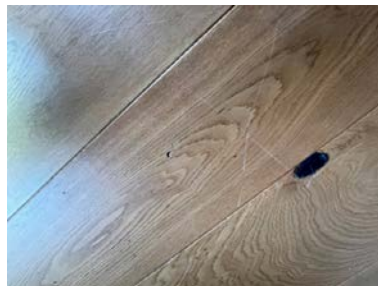
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader og feil montert parkett må utbedres for å få TG 1.



Lite side forskyvning på parkettskjøter.



Hakk i parkett



Skade på flis

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, gulv i underetasjen er støpt.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom mot nordøst har planavvik på 16mm målt i hele rommet.

Stue og gang har planavvik på 10mm målt i hele rommet.

Øvrige rom har mindre planavvik.

underetasje.

Soverom har planavvik på 13mm målt i hele rommet.

Stue har planavvik på 16mm målt i hele rommet.

### 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.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å avrette gulvene først.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er oppført en pipe av teglstein som er fra byggeåret, denne er ikke i bruk.

Pipe som benyttes er oppført av lettklinkerelementer, ukjent alder, vedovn er tilkoblet i stue.

Pipen er tildekket med fliser på tre sider og malte plater på en side på 1 etasjen.

Det ble ikke anført noen mangel på pipe på siste tilsyn utført den 29.9.25 det ble i følge eier spurt spesifikt om det er tillatt med fliser utenpå pjen som

# Tilstandsrapport

her.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble tatt hull i innforet vegg mot grunnmur på nordside av boligen, målt 21,2 vektprosent fukt i bunnsvill på veggen.

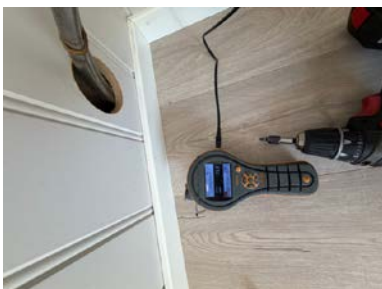
### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er underetasje med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sør og nord i underetasjen.- 21,2 vektprosent ansees som over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innkledd betraktes som en risiko konstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på innforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registeres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og innforede vegger i rom under terreng er en risiko konstruksjon, også med tanke på kondens problematikk.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Målt inne i vegg



Fuktkontroll på innside av grunnmur mot øst, saltutslag på vegg.



Fuktkontroll på gulv ved grunnmur mot øst

## 📍 TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er kun en ventil i grunnmuren, dette er ikke tilstrekkelig i henhold til anbefalinger i bygghandboken 521.203

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres bedre lufting.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp av tre med lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trappen er kun ca 1,4meter, avvik medfører risiko for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

De fleste innvendige dører på 1 etasjen har malte formpressede dørblad og malte trekarmer, dør til vindfang er en eldre dør med malte overflater og glassfelt. Dører i underetasjen er av noe forskjellige typer dører, noe formpressede dørblad, malte fyllingsdører og en ytterdør til trapperommet. Formpressede dører er fra 2021, øvrige dører er ukjent alder på.

### Vurdering av avvik:

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

Det er flere dører som tar i karmen og trenger justering.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygd nytt i 2016, gjeldene forskrift er 2010. Det er fremvist noen bilder av membranen på gulv og nedkant på vegger.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og plater med eike spiler i himlingen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er en synlig åpning i flis på vegg over toalettet, kun kosmetisk betydning.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

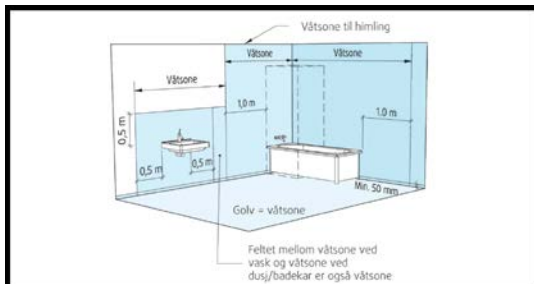
Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.



Vindu i våtzone



Synlig åpning i flis over toalett



Omfang våtzone

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 21mm. Det er fall på hele gulvet og dusjnisse er nedsenket ca 5mm, fall i nisje ca 5mm.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørsterskel er mindre enn 25 mm.

Det er vist bilder av membranen der det er laget vanntett oppkant under dørsterskel, men denne er ikke tilstrekkelig høy over ferdig gulv, krav er minst 15mm.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanntett oppkant under dør må forhøyes.



Vanntett oppbrett på membran under dør



Utett under dør.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er fremvist noen bilder av tettesjiktet. Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett, servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under døren.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt fuktkontroll i svill på vegg under blandebatteri for dusj, veggen er ikke kledd, hulltaking ikke nødvendig. Målt med pigger i svill 9,8 vektprosent som defineres som tørt.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Arbeidene ble påstartet i 2021 og ferdigstillet i 2026, gjeldende forskrift er 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene utover bilder av nye vann og avløpsrør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 26mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran i følge eier. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tettesjiktet. Det er synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på hvordan membran er utført. Tetting rundt rørgjennomføringer i vegg og gulv er ikke dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon må innhentes for å oppnå TG1.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning og gulvmontert toalett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Tilluft under dør.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger rundt rommet er murt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er montert ny i 2016, den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, microovn, induksjon koketopp, komfyrvakt, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og oppvaskmaskin. Det er fliser på vegg over benkeplaten.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe muselort under innredningen, mus ser ut for å ha kommet inn i forbindelse med hull i gulv som er skummet igjen.

Eier opplyser i egenerklæringen at mus kom inn via en luftenventil i kryperommet, dette ble utbedret i 2020 og det har ikke vært mus der etter dette. Det er noe fuktsvelling i bunnplate på skroget på benkeskapet, det vurderes ikke som behov for strakstiltak mot dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Fuktsvelling i bunnplate

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er nylig ferdig montert, innkjøpt i 2025. Den har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er montert oppvaskmaskin, induksjon koketopp og microovn, stekeovn, kjøl/fryseskap, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Avtrekkslette med omluft og kullfilter anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledningsanlegget er i hovedsak utført med rør i rør system, fordeling er plassert under himling i trapperom i underetasjen. Noe av anlegget har kobberør av ukjent alder.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist andre avvik:

Fordeling system er plassert i rom uten sluk og det er ikke montert vannstoppesystem under dette.

Det er ikke montert tettemuffer i varerør på kjøkken på begge etasjer.

Avviket medfører at lekkasjevann kan renne ut på gulv/inne i kjøkkenskapet noe kan medføre skader. Det er montert vannstoppesystem så vanntilførsel blir stengt relativt raskt.

Vannrør for utvendig kran er ikke montert bak kjøkken på 1 etasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Rør for utvendig kran må tilkobles.

Eventuelt lekkasjevann fra vann fordeling må ledes til sluk eller det må monteres vannstoppesystem under dette.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Alle avløpsrør er byttet til plastrør i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Rør for kloakk luftingen er ikke isolert på kaldloftet, dette medfører risiko for kondensvann som kan føre til skader på underliggende bygningsdeler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kloakklufting må isoleres og det må etableres stakepunkt for å lukke avviket.



Rør for kloakklufting er uisolert

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Ventil i vegg på stue på 1 etasjen og i underetasjen. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken på 1 etasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

### Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 1 etasjen. 2013 modell.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom i underetasjen, ca 200 liter, 2008 modell.  
Tilkoblet med bryter.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Bereider er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil kunne medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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.*

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

### Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 10 kurser hvorav 1 stk 25A, 4 stk 16A og 5 stk 10A kurser.

I følge eier er hele anlegget byttet i løpet av årene 2016 og frem til dags dato.

DLE utførte tilsyn på anlegget den 17.2.26 uten å påvise feil.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremvist samsvarserklæringer, risikovurderinger og rapport for sluttkontroll for det elektriske anlegget fra 2025.**

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er byttet av tidligere eier i 2010.  
Drenering og utvendig fuktsikring på sør og vestsida byttet i 2020.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert topplister på vorteplasten rundt hele boligen, medfører at vann kan komme ned mellom vorteplast og grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere topplister der dette mangler

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur på den eldste delen er oppført i betong, lettklinkerblokker på tilbygget.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Støttemur ved inngang til underetasjen er oppført med betongstein.  
Kantstein av granitt langs skråning mot nordøst.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skrår mot sørvest.

#### Vurdering av avvik:

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

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen, på nordøst side er det litt fall inn mot grunnmuren på deler av arealet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Avløp fra 1996, ukjent alder på vannledningen. Boligen er tilkoblet kommunalt anlegg.

### Vurdering av avvik:

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

Plast rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkonomer har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innelima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har lav til middels radonrisiko. Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Det mangler håndløper på vegg på trapp til kjeller, åpninger i rekkverk er større enn 10 cm som er dagens krav og høyde på rekkverk er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Rekkverk er ca 83 cm høyt, dagens krav er 90 cm.

Åpninger i rekkverk er 12,5 cm, dagens krav er 10 cm.

Åpning mellom trapp og vegg er større enn 10 cm som er dagens krav.

Frihøyde i trapp er kun 1,4meter og det mangler håndløper på vegg.

Avvikene medfører økt risiko for fallskader og risiko for små barn med store åpninger.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen. Terrenget på nordøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren.

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 94 cm som var godkjent da boligen ble oppført. Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av dette da det var godkjent da boligen ble oppført. konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Rekkverk rundt trapp til under etasjen er 87 cm, dagens krav er 90 cm, må bygges høyere for å lukke avviket.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Konsekvens av avvikene er risiko for fallskader og helseskader som følge av høye radonverdier.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

### Uthus/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus/garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>310 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 710 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# 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 en 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	99			99	7
Underetasje	73			73	44
<b>SUM</b>	<b>172</b>				<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>172</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, bod, gang, soverom, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 2		
Underetasje	Gang med trapp, bod, stue, kjøkken, bad, soverom, kryperom, teknisk rom		

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold. Planløsningen på 1 etasjen er endret, endringene er ikke søknads pliktige. Tegninger av underetasjen er ikke fremvist, finnes ikke kommunens arkiver, det er opplyst av eier i egenerklæringen at det tidligere var bod i underetasjen der det nå er kjøkken. Dette er bruksendring av arealer som er søknads pliktige. Det må påregnes noe kostnader for å få dette godkjent hos kommunen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

## Uthus/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det finnes ikke tegninger på bygningen i kommunens arkiver.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Hanne Røed	Kunde
10.6.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Henrik Røed	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	165	113		0	1539.2 m <sup>2</sup>	Matrikkel	Eiet

#### Adresse

Klepperveien 54

#### Hjemmelshaver

Vaglen Henrik Røed

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig men med kort avstand fra Øberg og Risum med butikker og skole og kun noen minutters kjøring fra Halden sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, privat vei på ca 100 meter opp til boligen, tinglyst rett til adkomst over eiendommen 3101/165/1 den 18.7.2011

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

#### Om tomten

Tomten er stor og er pent opparbeidet med plen og noe beplantning samt gruset innkjørsel med god plass for parkering.

#### Tinglyste/andre forhold

Bestemmelser om vei tinglyst 18.7.2011

Bestemmelser om kloakkledning tinglyst 30.5.1996

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 537 000	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus/garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

### Vedlikehold

Bygningen har behov for utbedringer og vedlikehold.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur av betong og har støpt gulv på deler av arealet, øvrig del er har jord gulv. Vegger er oppført med enkelt bindingsverk og kledt på utside med malt stående bordkledning. Plassbygde dører.

Plassbygget takkonstruksjon som er tekket med profilerte stål plater.

Bygningen har en enkel standard som normalt for formålet og har en del skjevheter som følge av setninger i grunnen. Det må påregnes kostnad for utbedringer på bygningen, det er skjevheter og noe råteskadet kledning.

Garasjen er malt i 2025.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest 1969	04.12.1969		Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	15.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	05.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brannforebyggende enhet	29.09.2025	Tilsendt pr melding på telefon fra eier.	Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Eiendoms kart	05.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.03.1968		Gjennomgått	3	Nei
Vann- og avløpsverk	05.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	05.05.2026		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Henrik Røed Vaglen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klepperveien 54

1793 Tistedal

3101-165/113/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Olaf hansen

**Beskrivelse av arbeidet:** Vann og avløp er gjort av rørlegger Elanlegg er gjort av elektriker

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Membran og flislegging er gjort av snekker

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og avløp

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Østfold blåseisolering

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolert loft

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vinduer

---



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenert vestside og sørside Resterende er drenert av tidligere eier i 2010

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vestsid og sørsid

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Kom inn mus fra en lufteluke i kjelleren vinteren 2020. Satt inn nytt gitter og ikke opplevd skadedyr etter det

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nytt gitter i lufreluke

---



# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Olaf Hansen

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp nytt vann og avløp til bad og kjøkken i 1etg, kjeller og ny utekran

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ildsted og tatt teglsteinspipe ut av bruk

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Kraft elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk i alle oppussede rom, gjort selv da jeg har fagbrev som elektriker.  
Samsvarserklæring vedlegger

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Satt inn kjøkkeninnredning i tidligere bod i kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Soverom og stue i kjeller er godkjente oppholdsrom fra tidligere, kjøkken i kjeller har tidligere vært en bod og er ikke bruksendret

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Gammel garasje fra byggeår, skjevheter og råte på kledning

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Malt garasje

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Klepperveien 54 - Nabolaget Vold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Jonsokveien/Kongleveien 8 min 0.7 km  
Linje 33

Halden stasjon 7 min 4.1 km  
Linje RE20

## Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 6 min 3 km  
514 elever, 21 klasser

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 6 min 3.6 km  
72 elever, 6 klasser

Tistedal skole (1-7 kl.) 8 min 4.5 km  
300 elever, 15 klasser

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min 2.6 km  
362 elever, 15 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min 4.5 km  
338 elever, 15 klasser

Halden vgs - avd. Risum 22 min 1.9 km  
400 elever

Halden vgs - avd. Porsnes 8 min 4.3 km  
1200 elever, 61 klasser

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

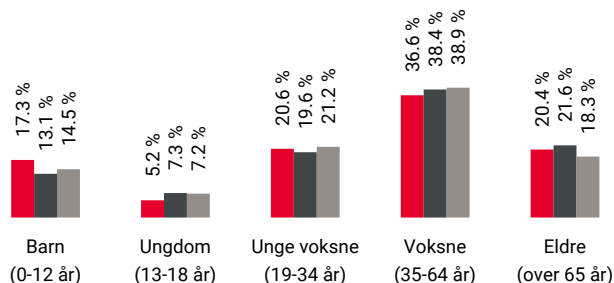
Veldig bra 78/100



## 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) 20 min 1.6 km  
80 barn

Solbakken naturbarnehage (1-5 år) 3 min 2.8 km  
18 barn

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 4 min 2.4 km  
54 barn

## Dagligvare

Kiwi Risum 3 min

Rema 1000 Risum 4 min 2.1 km  
Post i butikk

## 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

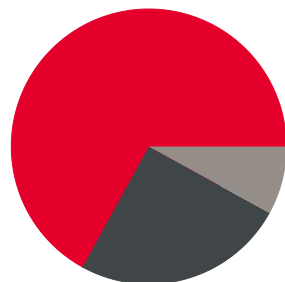
⚽ Risum ungdomsskole 21 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.9 km

⚽ Folkvang skole 6 min 🚶  
Ballspill 3 km

🚴 Spenst Halden avd. Høvleriet 8 min 🚶

🚴 Nivå Trening 8 min 🚶

## Boligmasse



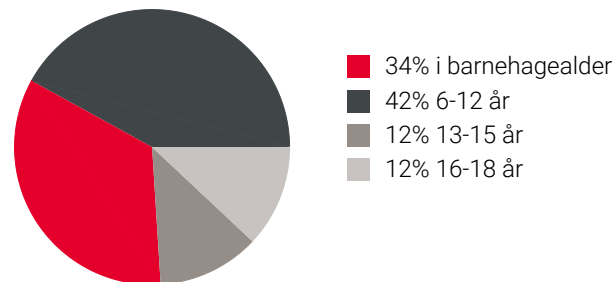
■ 67% enebolig  
■ 25% rekkehus  
■ 8% annet

## Varer/Tjenester

📦 Tista Senter 8 min 🚶

📦 Apotek 1 Ørnen Halden 6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

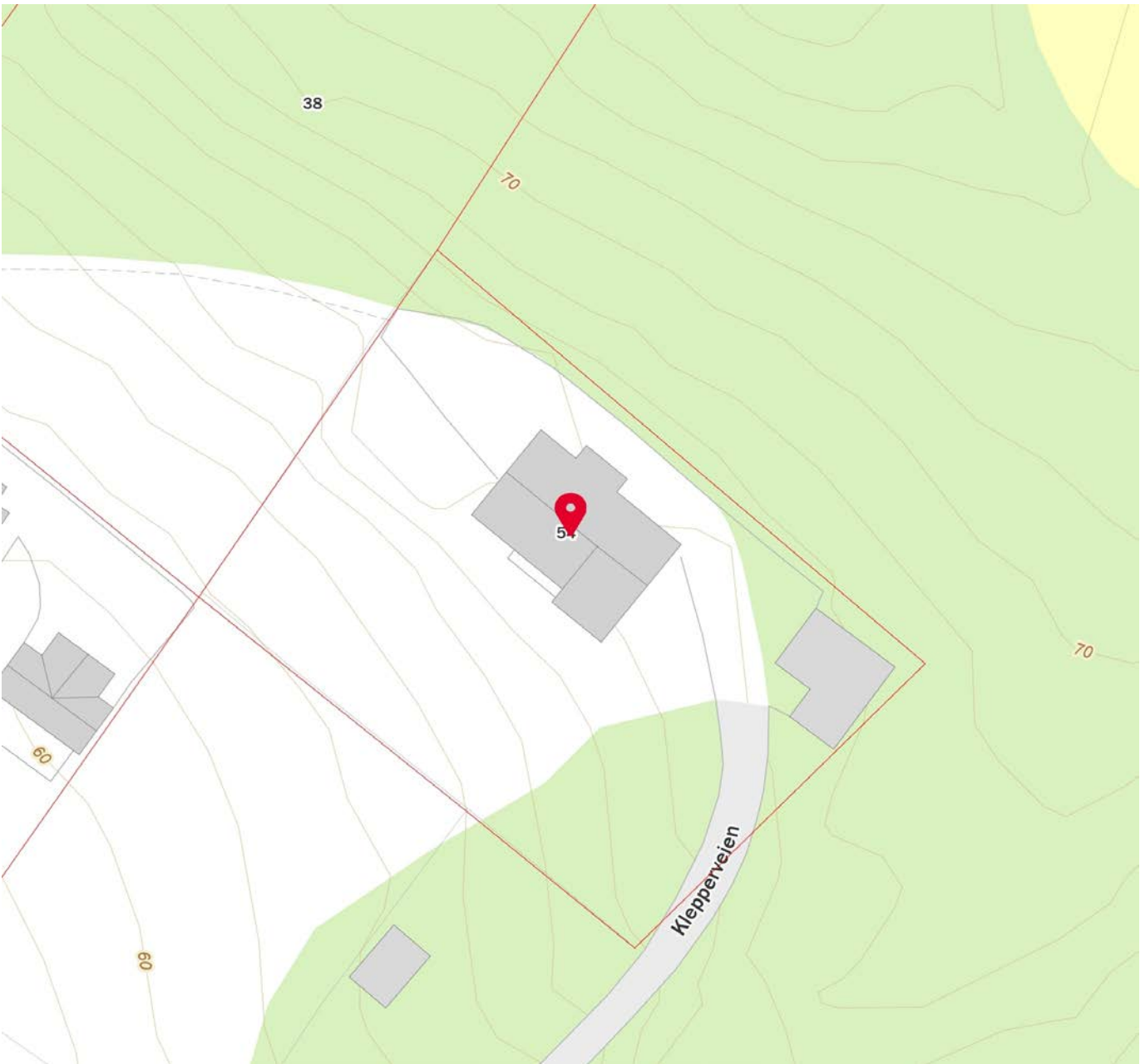
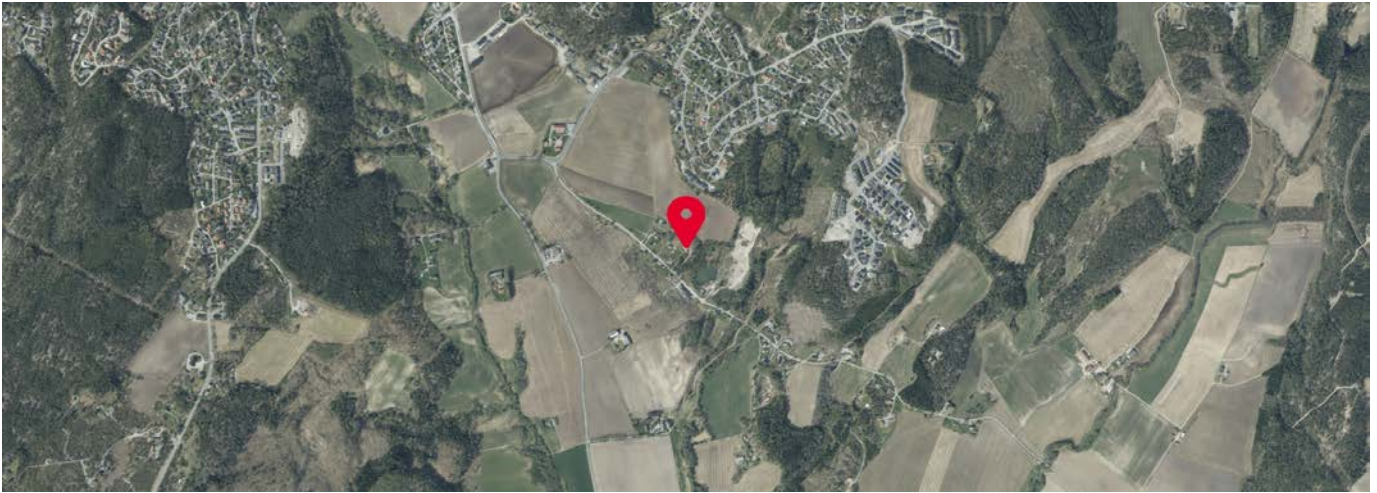



0% 45%

■ Vold-Skog  
■ Halden  
■ Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** fredag 30. mai 2025 14:41  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Klepperveien 54 (1101250086) (gjelder saksnummer 5470249)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Henrik Røed Vaglen, Klepperveien 54, 1793 Tistedal.  
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.  
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald  
Elsikkerhetsingeniør  
Omexom Elsikkerhet AS

**28. mai 2025 kl. 13:28 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 08.05.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	165	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Klepperveien 54, 1793 TISTEDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Fjorårets vannforbruk	437,62 kr
A kto vann innev. år	218,80 kr
Innbet. forskudd vann	-437,60 kr
Eiendomsskatt-bolig	4 611,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
A kto avløp innev. år	356,44 kr
Innbet. forskudd avløp	-712,80 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Avfallsgebyr grunnbel	2 104,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	997,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	750,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	712,88 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
A kto vann innev. år	201,30 kr
A kto avløp innev. år	327,94 kr

<b>Sum</b>	<b>17 224,28 kr</b>
------------	---------------------

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	270,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,16 kr
Avfallsgebyr grunnbel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	982,36 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
A kto avløp innev. år	15%	15	39.50	1/1	0 %	592,54 kr	296,26 kr
A kto vann innev. år	15%	15	24.81	1/1	0 %	372,08 kr	186,04 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1543614	3.00	1/1	0 %	4 630,00 kr	2 315,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>16 360,61 kr</b>	<b>8 180,32 kr</b>

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

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

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

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Herr Holger Karlsen  
Klepperveien  
1750 Halden

Journalnr.
163/69
Dato, avsluttende synsforr.
3/12 1969

Arbeidssted	Klepperveien
Arbeidets art	Tilbygg forlengelse av hus og isolert vindfang
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Holger Karlsen
Byggemelder	- -
Ansvarshavende	Egil Høvik

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Halden den 4/12 1969

for  
BYGNINGSSJEFEN I HALDEN.  
Harald Panken Gjening

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
"Ek" Klepperveien		165/25		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Boligbygg	1/12-83	20/3-84	139-B/84
Byggherre	Adresse		Tif.	
Holger Karlsen	Klepperveien 1790 Tistedal		96172	
Anmelder	Adresse		Tif.	
Thon Reidar Jansen	Rute 280 1750 Halden			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
T. R. Jansen				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bad og WC må ventileres forskriftsmessig.

Lufting over isolasjon i skråhimling mangler.

FOR BYGNINGSSJEFEN

Sted og dato	Stempel
Halden	10/9-84
	<i>M. Hjeller</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvermyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.05.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	165	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Klepperveien 54, 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.

<b>Id</b>	G-KPLAN		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 538 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig	
	<b>Områdenavn</b>	B152	
	<b>Delareal</b>	1 539 m <sup>2</sup>	
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570	



Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 165/113  
Adresse: Klepperveien 54  
Utskriftsdato: 05.05.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	165	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Klepperveien 54, 1793 TISTEDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
12037113	309	31.12.2024	Stipulert forbruk	15

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 165, Bruksnr 113	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	406 Vold - Skog
Veiadresse:	Klepperveien 54, gatenr 3800	<b>Valgkrets:</b>	6 Idd
	1793 Tistedal	<b>Kirkesogn:</b>	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	1 Halden

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	15.07.2011	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 539,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
13349	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	30.08.2019		
Lenke:	<a href="https://kulturminnesok.no/">https://kulturminnesok.no/</a>		

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/165/113	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/165/113	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.07.2011	Avgiver	3101/165/25	-1 539,2
	Matrikkelført:	15.07.2011	Berørt	3101/165/1	0,0
			Berørt	3101/165/4	0,0
			Berørt	3101/165/25/114	0,0
			Tidligere festegrunn	0101/165/25/29	0,0
			Mottaker	3101/165/113	1 539,2

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klepperveien 54	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145109477			Antall etasjer:	1

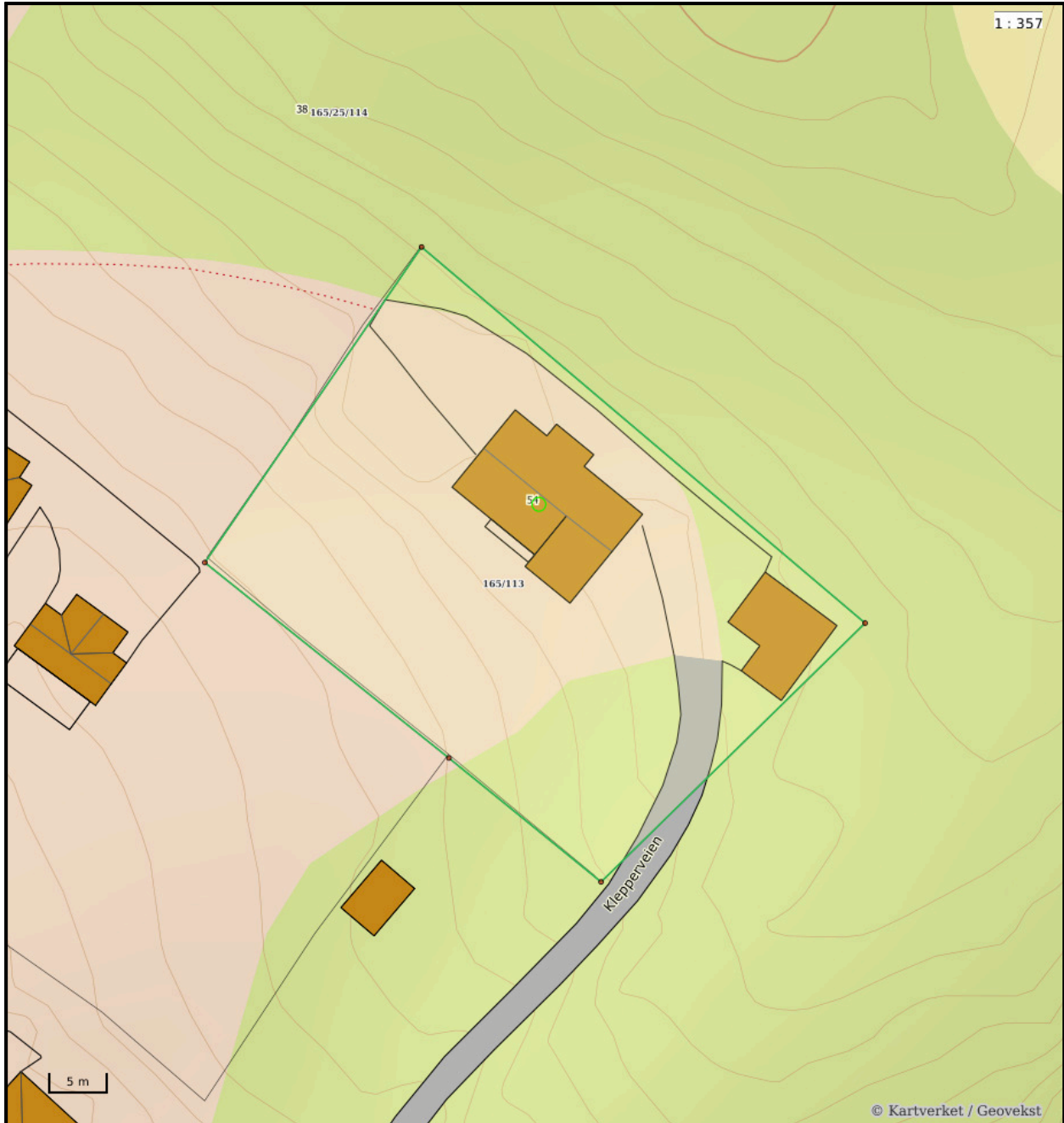
**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

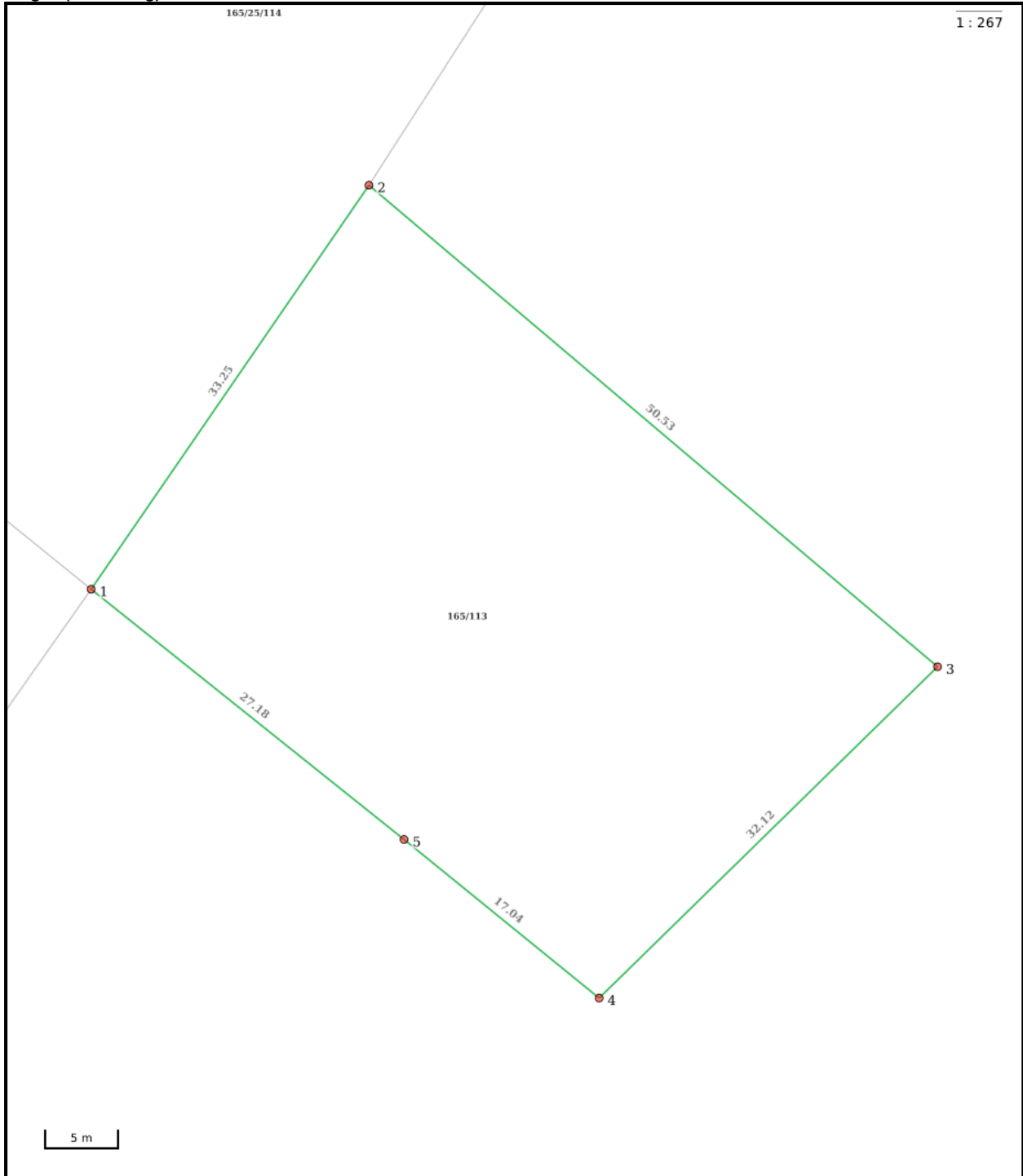
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 539,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 337,36	639 114,54	33,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 366,34	639 130,84	50,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 554 337,27	639 172,17	32,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 554 312,83	639 151,33	17,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 554 322,35	639 137,20	27,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

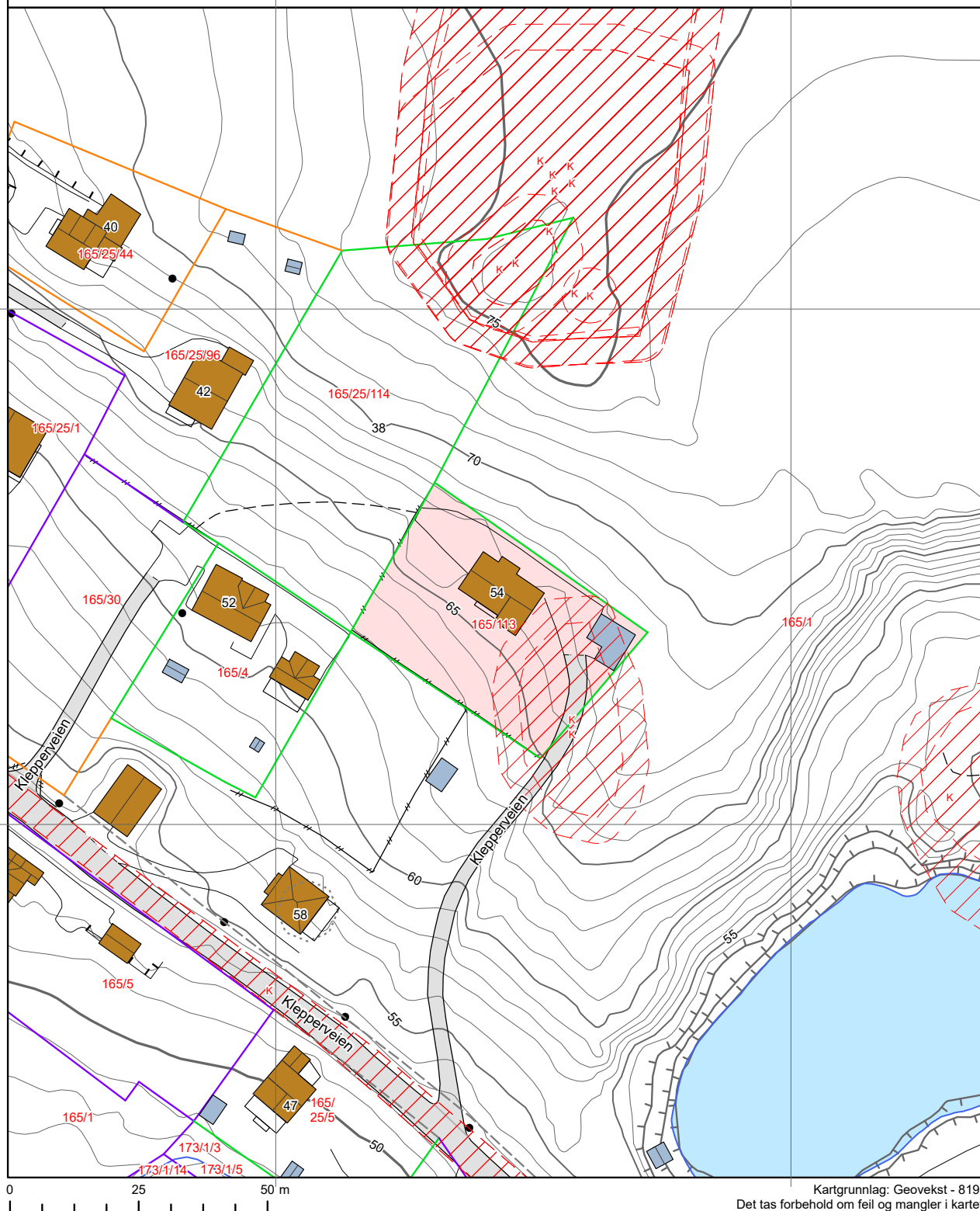


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












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







## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-165/113, Klepperveien 54, 1793 TISTEDAL



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	28.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.04.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.64 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.51 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	134.1 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	2.5 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.34 km

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

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	28.04.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

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

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

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

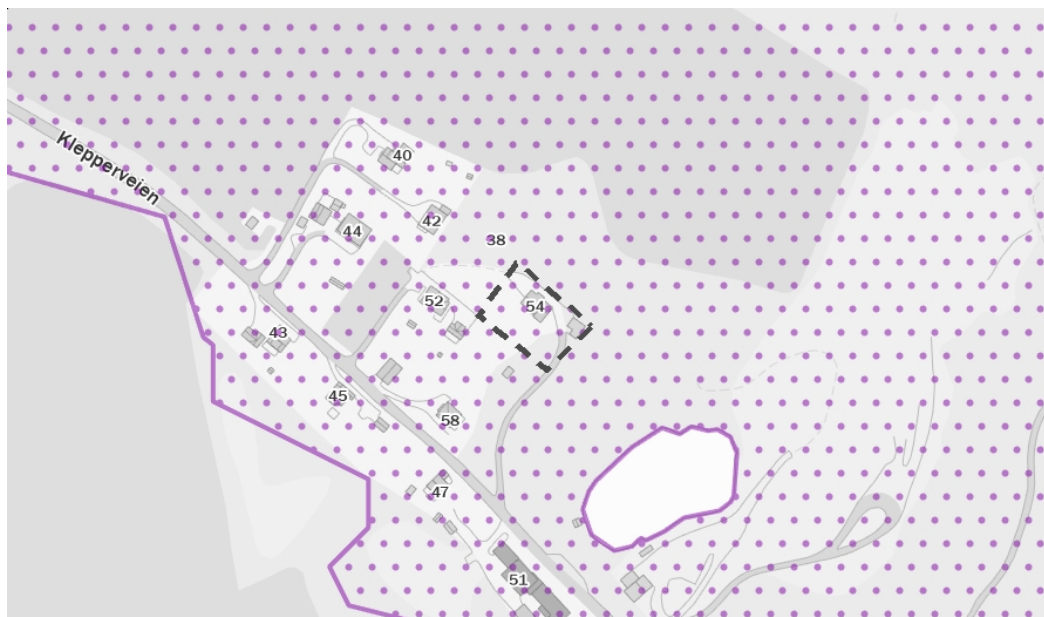
En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren






## Kvikkleire

Sist sjekket: 28.04.2025

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 28.04.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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)

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019394	03.05.2025	1101250086

---

## Om dokumentet

### Ident

2011/652944/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**AVTALE**

mellom

Asta Solberg, fnr. 220467 [redacted] og Morten Finstad, fnr. 101068 [redacted]  
som eier av gnr. 165 bnr. 25 i Halden kommune

og


Holger Karlsen, fnr. 230325 [redacted]  
som fester av gnr. 165 bnr. 25, feste nr. 29 i Halden  
og etter innløsning eier av samme tomt gnr. 165 bnr. 113.... i Halden

**om kloakkledning**

1. Holger Karlsen, som eier av gnr. 165 bnr. 113....i Halden, har rett til å ha liggende kloakkledning over gnr. 165 bnr. 25 i Halden fra Klepperveien frem til sin eiendom. Kloakkledning er inntegnet med rød linje på vedlagt kart  
  
Eieren av gnr. 165 bnr. 113....har rett til å føre tilsyn og vedlikehold av kloakkledningen. Etter eventuelle utførte arbeider skal beslaglagt grunn settes tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.
2. Ved eventuell fremtidig bebyggelse på bnr. 25 plikter eier av gnr. 165 bnr. 113.. å foreta omlegging av kloakkledningen, slik at ledningen ikke er til hinder for ønskelig oppføring av bygning.
3. Hver av partene bærer sin utgifter til juridisk bistand i forbindelse med opprettelse av denne avtale. Holger Karlsen betaler tinglysingsgebyr.
4. Denne avtale er opprettet i 3 –tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett eksemplar for tinglysing.
5. Denne avtale tinglyses på gnr. 165 bnr. 25 i Halden kommune.

Halden, den 6/6 - 2011

  
.....  
Holger Karlsen

  
.....  
Asta Solberg

  
.....  
Morten Finstad



Doknr: 652944 Tinglyst: 19.08.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019392	03.05.2025	1101250086

---

## Om dokumentet

### Ident

2016/338050/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt:  
885481302  
.....  
org.nr./fødselsnr.

## ERKLÆRING

Undertegnede, Holger Karlsen, fnr. 230325 [redacted] erklærer herved at

min eiendom, Klepperveien 54, gnr. 165 bnr. 113 i Halden,

ikke kan benyttes til næringsformål, uten etter skriftlig samtykke fra eier av gnr. 165  
bnr. 4 i Halden.

Halden, 14. april 2016

Holger Karlsen

Rett kopi bekreftes  
  
Erik Parmer  
Advokat



Doknr: 338050 Tinglyst: 18.04.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019391	03.05.2025	1101250086

---

## Om dokumentet

### Ident

1996/2172/2

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

TINGLYST

30 MAI 1996

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 2172

**Avtale om tilkobling til  
kommunal avløpsledning,  
mellom Holger Karlsen og Bjørn Nakken.**

I forbindelse med krav fra offentlig myndighet om tilkobling til kommunal avløpsledning, inngår vi - Holger Karlsen og Bjørn Nakken - følgende avtale:

*Begge parter godkjenner at nødvendige rør legges gjennom begge parters eiendommer.*

*Eiendommene som berøres er:*

*165/30, 165/4 og 165/25, ~~29~~. TOMT NR 29*

*Vi erkjenner også at begge parter er solidarisk ansvarlig for framtidig vedlikehold, reparasjon og eventuell omlegging av ledningen.*

Halden, 27/5-96

*Holger Karlsen*  
Holger Karlsen

*Grunneier 165/25 tomt nr 29*

*John Solberg*

*Grete Nome*

*Bjørn Nakken*  
Bjørn Nakken

*Ann Mari Nakken*



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019395	03.05.2025	1101250086

---

## Om dokumentet

### Ident

2011/653175/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

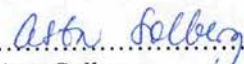
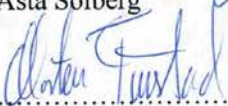
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**AVTALE****mellom****Asta Solberg, fnr. 220467 [redacted] og Morten Finstad, fnr. 101068 [redacted]  
som eier av gnr. 165 bnr. 25 i Halden kommune****og****Holger Karlsen, fnr. 230325 [redacted]  
som fester av gnr. 165 bnr. 25, feste nr. 29 i Halden  
og etter innløsning eier av samme tomt gnr 165 bnr. 113 i Halden****om vannledning**

1. Holger Karlsen, som eier av gnr. 165 bnr. 113... i Halden, har rett til å ha liggende vannledning over gnr. 165 bnr. 25 i Halden fra Klepperveien frem til sin eiendom. Vannledningen er inntegnet med rød linje på vedlagt kart  
  
Eieren av gnr. 165 bnr. 113... har rett til å føre tilsyn og vedlikehold av vannledningen. Etter eventuelle utførte arbeider skal beslaglagt grunn settes tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.
2. Hver av partene bærer sin utgifter til juridisk bistand i forbindelse med opprettelse av denne avtale. Holger Karlsen betaler tinglysningsgebyr.
3. Denne avtale er opprettet i 3 –tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett eksemplar for tinglysing.
4. Denne avtale tinglyses på gnr. 165 bnr. 25 i Halden kommune.

Halden, den 6/6 - 2011

  
.....  
Holger Karlsen  
.....  
Asta Solberg  
  
.....  
Morten FinstadDoknr: 653175 Tinglyst: 19.08.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019393	03.05.2025	1101250086

---

## Om dokumentet

### Ident

2011/565768/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

Er opprettet en ny: Grunneiendom  
 Er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Løpenummer for forretning: 601112609  
 Vedlegg: Ja

### Virent av tinglysing

Registrasjonsnr	Navn	Adresse
59092	HALDEN KOMMUNE	Postboks 150, 1751 HALDEN

### Virent(er) av forretning

Selskapsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
68	FINSTAD MORTEN		ØBERG GÅRD, ØBERGVEIEN 87, 1793 TISTEDAL	
67	SOLBERG ASTA IRENE		ØBERG GÅRD, ØBERGVEIEN 87, 1793 TISTEDAL	

### Overeiendom

Gnr	Bnr
165	25

### Matrikkelenhet

Gnr	Bnr
165	113

### Gr grunn som skal utgå/settes historisk

Gnr	Bnr	Fnr
165	25	29

ing til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 565768 Tinglyst: 18.07.2011  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**A V T A L E****mellom**

Asta Solberg, fnr. 220467 [redacted] og Morten Finstad, fnr. 101068 [redacted]  
**som eier av gnr. 165 bnr. 25 i Halden kommune**  
**og**

Holger Karlsen, fnr. 230325 [redacted]  
**som fester av gnr. 165 bnr. 25, feste nr. 29 i Halden**  
**og etter innløsning eier av samme tomt gnr. 165 bnr. 113 i Halden**

**om veiadkomst****I.**

1. Holger Karlsen, som eier av ovennevnte eiendom, har adkomstsvei over gnr. 165 bnr. 25 fra Klepperveien frem til sin eiendom.  
Veien er inntegnet på vedlagte kartskisse, skravert med rødt (Vedlegg 1)
2. Veien er opparbeidet av Holger Karlsen og i forståelse med daværende eier av gnr. 165 bnr. 25 Birger Solberg. Det vises til påtegning på festekontrakt som vedlegges. (Vedlegg 2).
3. For veien er det gitt tillatelse til avkjørsel for tomt nr. 29 av tidligere gnr. 26 bnr. 1 i Idd, nåværende gnr. 165 bnr. 25 i Halden, avkjørsel til bygdeveien Øberg-Klepper. (Vedlegg 3).

**II.**

Asta Solberg og Morten Finstad, som eier av gnr. 165 bnr. 25, overtar veien og blir eier av veien mot å betale til Holger Karlsen for anleggskostnader kr.17.500,- + 25% mva. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter underskrift av denne avtale.

**III.**

Boligeiendommen gnr. 165 bnr. 113 i Halden har veirett til omhandlede vei, jf. pkt. I, 1, for adkomst til eiendommen som boligeiendom.

Veiretten er ikke eksklusiv. Veien tjener også for adkomst til gnr. 165 bnr. 25 for den anvendelse, herunder til tomter for utbygging, som eierne finne tjenelig anvendelse av eiendommen.

**IV.**

1. Veien benyttes i dag kun av gnr. 165 bnr. 25, feste nr. 29. Så lenge dette skjer har eieren av nevnte eiendom det fulle ansvar for og bærer alle utgifter i for nødvendig påkostning, vedlikehold, snøbrøyting m.v.



2. Når veien også blir tatt i bruk av eieren av gnr. 165 bnr. 25 skal nødvendig opprusting foretas av eier av denne eiendom og fremtidig vedlikehold fordeles mellom eiendommene etter bruken av veien. Dersom man ikke blir enige skal saken avgjøres ved veiskjønn i henhold til veilovens bestemmelser.

V.

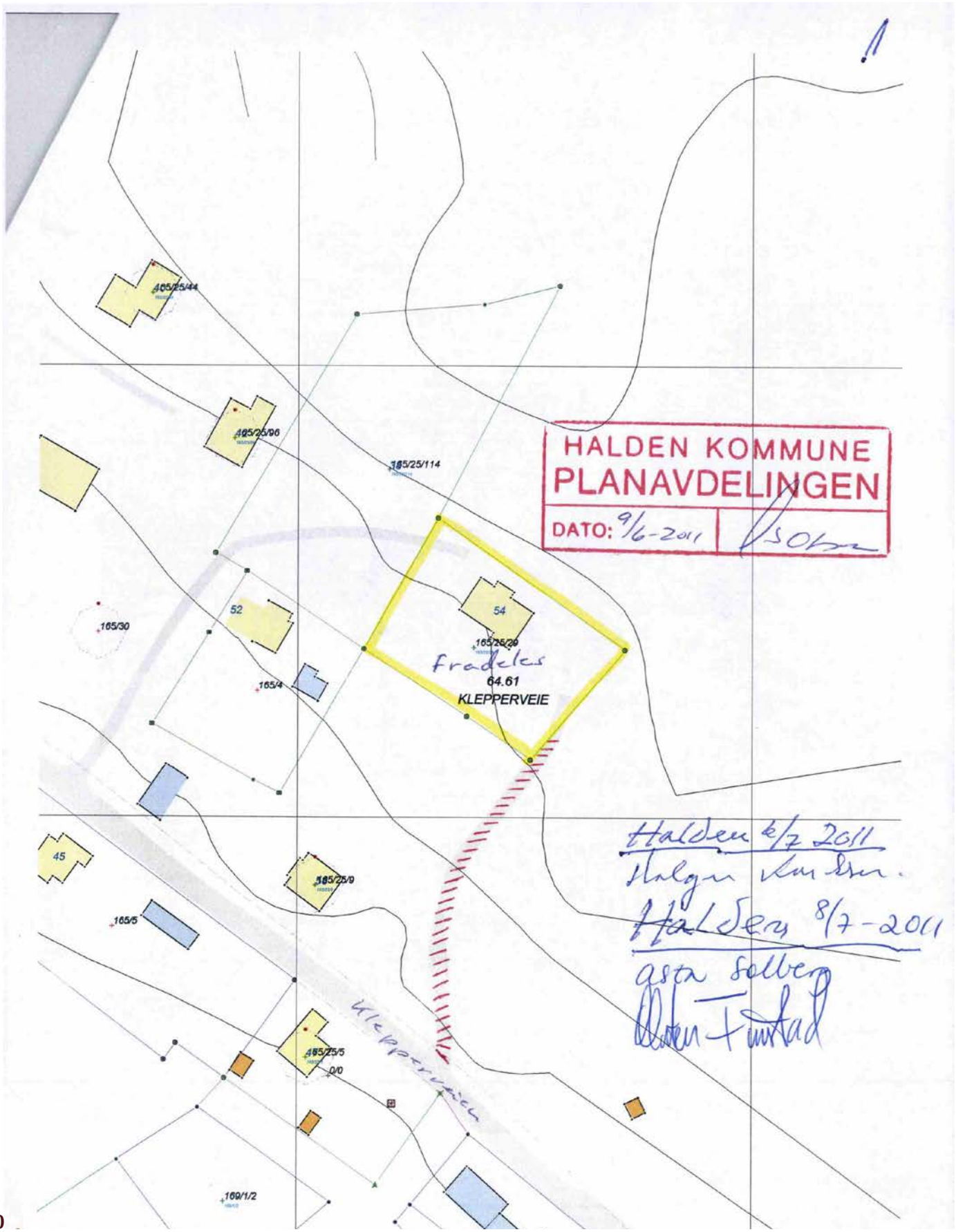
1. Hver av partene bærer sine utgifter til juridisk bistand i forbindelse med opprettelse av denne avtale. Holger Karlsen betaler tinglysningsgebyr.
2. Denne avtale er opprettet i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett eksemplar for tinglysning.
3. **Denne avtale pkt. III, jf. pkt. I,1, tinglyses på gnr. 165 bnr. 25 i Halden.**

Halden, den 6/6 - 2011

  
.....  
Holger Karlsen

  
.....  
Asta Solberg

  
.....  
Morten Finstad





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Klepperveien 54  
1793 TISTEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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