

Brattåstoppen 4

4 soverom | 170 kvm | Enebolig





Velkommen til

Brattåstoppen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema



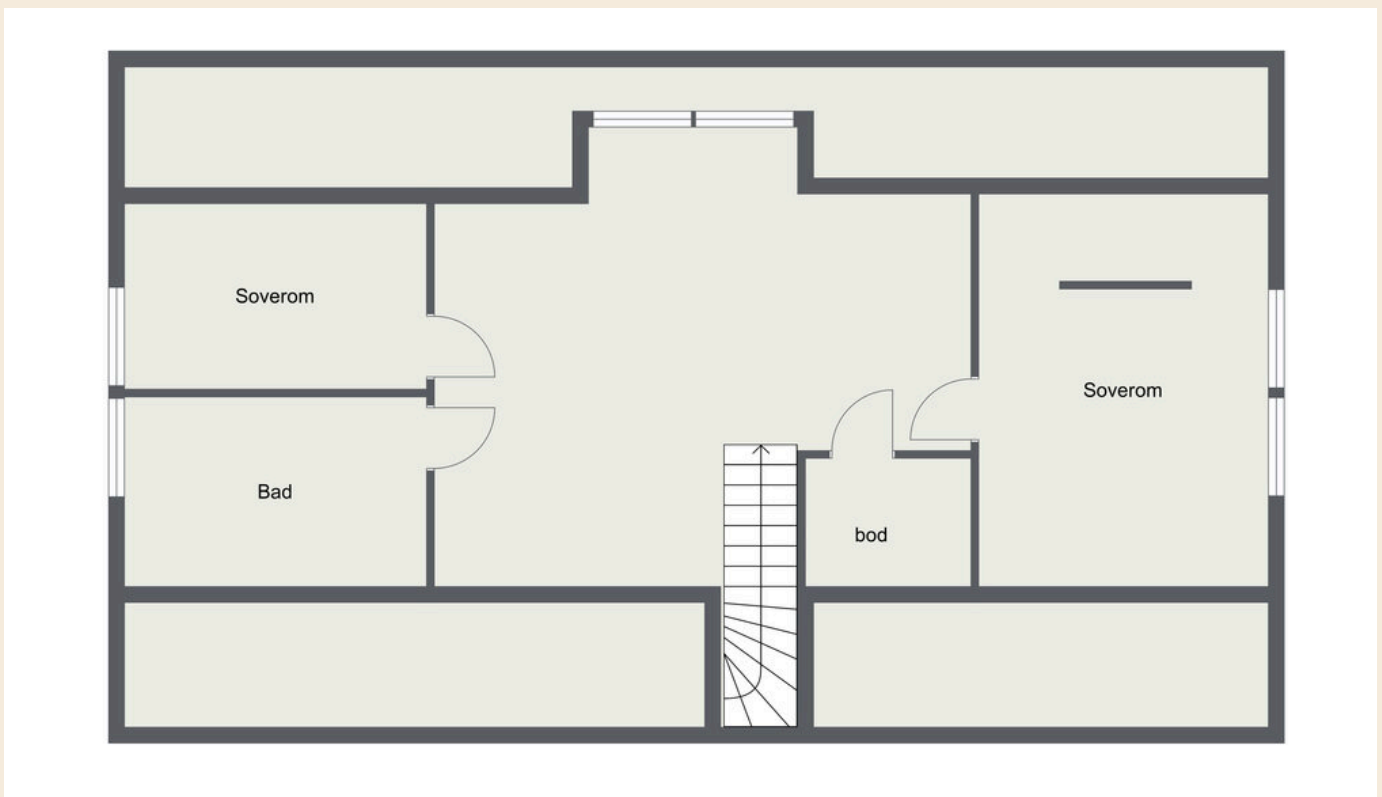
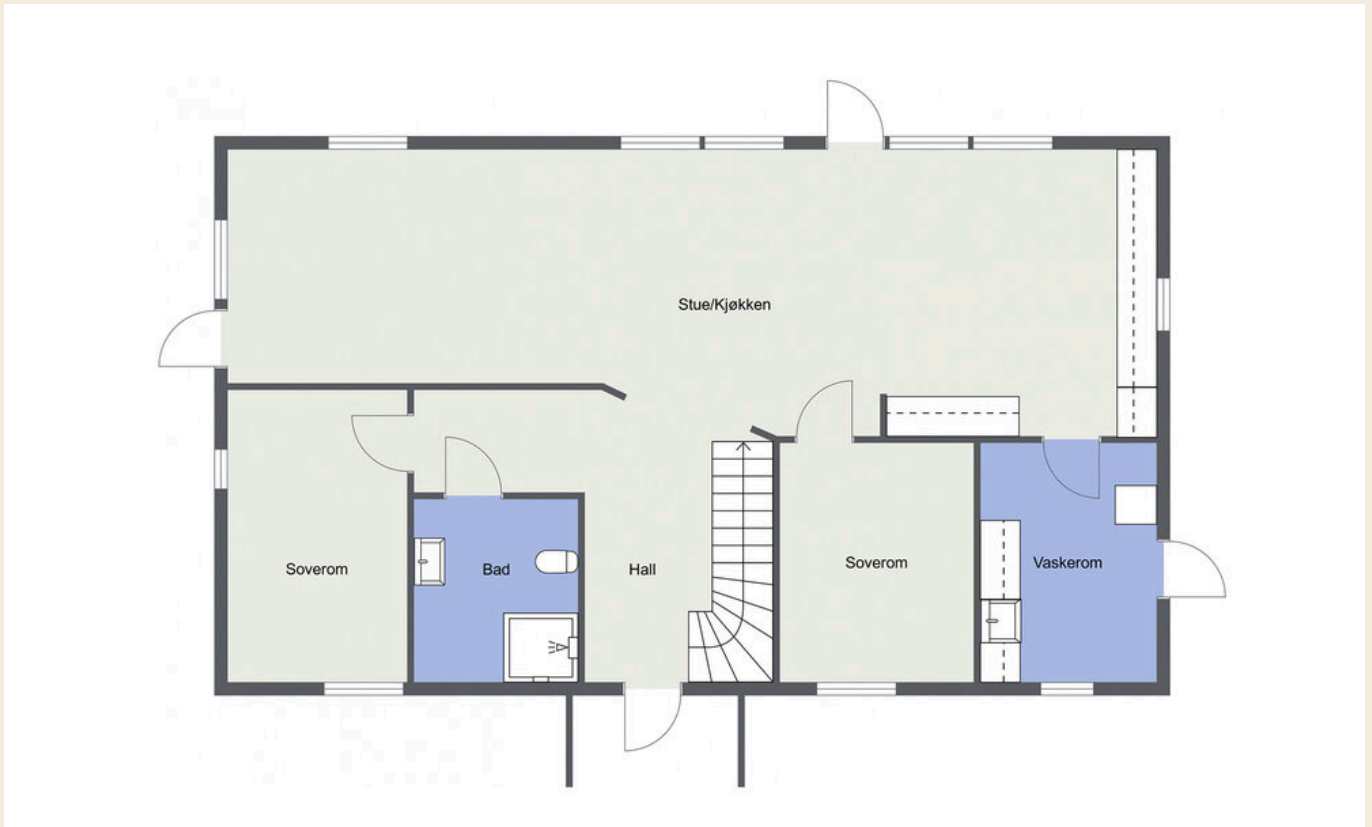
Nøkkelinformasjon

Velutstyrt familiebolig i nyetablert, naturnært nabolag. Pene, harmoniske rom, fin planløsning og nydelig, solrik hage.

Prisantydning	6 980 000,-
Omkostninger	175 590,-
Totalpris	7 155 590,-
BRA-i	170 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2023
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Den hvitmalte, nyklassiske boligen fra 2023 ligger i et barnevennlig nabolag, med en lettstelt, nydelig hage som er inngjerdet og ekstra trygg for barn og hunder. Terrassen sikrer deg sol hele dagen og kvelden. Rommene er nydelige og harmoniske. To bad og fire soverom gir plass til en stor familie, men er også fint for voksne par som ønsker plass til familiebesøk. Brattåstoppen ligger ca. 5 km sør for Halden sentrum i et landlig høydeområde mellom Tistedalen og Idd. Her finner vi et nyetablert nabolag omgitt av skog og åkerland, et flott utgangspunkt for turer i Oreidskogen, Måstadskogen eller padleturer på Femsjøen. Fredriksten festning 3,5 km unna, er et yndet utfartssted med begivenheter og arrangementer hele året. Barn på Brattåstoppen går på den trivelige Kongeveien skole, 4 km unna.





















































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0092/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL
Gnr 178, bnr 44 (ideell andel 1/1) i Halden kommune

Selgere
Svein-Jørgen Buvarp
Trude Fagerholt

Kjøpesum og omkostninger
6 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

175 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 155 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 175 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 170 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 206 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Gang, vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 76 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Loft: Bad, soverom, soverom 2, loftstue
Total BRA: 63 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje
Total BRA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Solforhold

Selger opplyser: Sol fra den står opp til den går ned. Morgensol ved inngangsparti og platting, formiddag/ettermiddag og kveldsol på verandaen

Innhold

1.etg: Gang, vaskerom, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, stue
Loft: Bad, soverom 3, soverom 4, loftstue
Garasje: Dobbel garasje

Liten bod monter på vest vegg på garasje, uisolert til hageredskap

Standard

Ytterdøren tar deg inn i hallen der du gjennom en skråstilt åpning ser stuen og ut på terrassen. En brunlig tapet på veggene, pent gulv, store vinduer og hvite detaljer. Det er noe med stoffligheten og de harmoniske flatene, som ønsker deg velkommen og gir en følelse av velvære. Dette er den typen bolig som er så behagelig at du straks føler deg hjemme.

Huset ble bygget i 2023 og har god standard og en utmerket planløsning. Her har du alt du trenger på første plan: vaskerom med egen inngang fra uteområdet, bad, stue, kjøkken og to soverom. Dette er gunstig for voksne par som ønsker å bo enkelt i første etasje og som vil bruke andre etasje til familie på overnattingsbesøk. Samtidig er nabolaget utmerket for barnefamilier, og loftet, som ble innredet i 2024, rommer ytterligere to soverom, bad og stue, så her er det plass til en stor familie.

Stue og kjøkken ligger samlet på en flate som fyller hele husets lengde. Innerst tv-stuen. I midten, ved de største vinduene, finner spisestuen sin naturlige plass. Deretter møter vi kjøkkenøyen. Ved den utragede benken er det plass til å sitte og spise frokost, lese lekser, drikke kaffe mens kokken forbereder middagen - en sosial møteplass for familien. Det hvite kjøkkenet forener det klassiske med ren eleganse, og spesielt bakveggenes glaserte fliser tilfører noe ekstra. Hvitevarene, som alle har overflater av børstet stål, liksom avtrekket, inkluderer dessuten todørs kjøleskap og vinskap. Avtrekket har varmegjenvinning, hvilket er en veldig god investering både god luft og i lave strømregninger.

I naborommet finner du vaskerommet, også det nydelig tapetsert - et vaskerom der du ikke mangler noe. Det har for øvrig egen utgang til gårdsplassen. De to soverommene bærer hver sin delikate, mønstrede tapet. Badeværelset har en lun, stemningsfull utforming som viderefører den generelle følelsen av velvære boligen gir. Spesielt flott er de forgylte armaturene og detaljene.

Trappen opp til andre etasje har malte vanger og trinn av heltre. Oppe på loftet skrår veggene i ytterkant. Tak og vegger er hvite og gir rommene en sval, luftig følelse. Det stilige, helflisede badet har et romslig dusjhjørne med sittebenk. Soverommene ligger i hver sin ende av stuen. Det er fint å se hvordan kneloftet utnyttes til innebygd garderobe.

Dette er et svært familievennlig og velholdt hjem.

Parkering

Dobbel garasje- isolert, to porter, ikke innlagt strøm, men ligger trekkerør klart.

Boligen har ikke montert ladeboks til bil.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:

2024: Bruksendret- og innredet 2. etg. Endret da boareal fra 107 til ca 185m²

2023-2026: Resterende hus og hage er kontinuerlig oppgradert 2023-2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsopp-gaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Signalbygg AS Service rølegger AS Elisenberg elektro. Nytt bad når 2. etg ble innredet i 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Signalbygg AS Nytt bad når 2. etg ble innredet i 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Signalbygg As Elisenberg elektro As Service rølegger as Dok ligger i byggemappe og event i søknad kommunen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygd ny veranda og platting. Gjort av eier og eiers sønn som er faglært tømrer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elisenberg elektro- nytt elektrisk anlegg i 2. etg. 2024 Nye utelamper 2025 Koblet til markiser 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendret 2 etg. 2024 fra loft til oppholdsrom Signalbygg as Elisenberg elektro as Service rølegger as

Bygningssakkyndig

Håvard Hansen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsopp-gaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig over to plan beliggende på Brattås i Halden kommune.

Eiet tomt opparbeidet gruset gårds plass, gressplen, gjerde, terrasse og beplantning.

Utvendig fremstår boligen i god stand.

Boligen er malt i 2025.

Innvendig er det en normal standard.

Eier opplyser om at det er utført ny tapet i 1.etg i 2024.

Loftet er innredet i 2024.

Dobbel garasje på sørsiden av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Lett undertak av et dukprodukt.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig, alu.beslått.

Isolert ytterdør med 3-lags isolerglass.

Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Terrasse og mark terrasse i imp.trekonstruksjon.

Fundamentert på pukk fylling og betongfundamenter.

INNVENDIG

Tapesert alle rom i 1.etg i 2024.

Boligen innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Utført med isolering/plast på grunnen i krypkjeller.

Montert avfukter i krypkjelleren.

Tretrapp med malte vanger og heltre trinn.

Innvendig er det en 1-speils innerdører i boligen.

VÅTROM

Bad 2.etg:

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert

toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på kneloft. Ingen utslag på skadelig fuktighet i trekonstruksjon.

Vaskerom:

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som

varmekilde.

Rommet har innredning med rustfri kum.

Opplegg for vaskemasking og tørketrommel.

Utvidet vaskerominnredning og ny benkeplate i 2025.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk gulvvarme.

Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjvegger.

Skiftet armatur og dusjbatteri i 2025.

Det er mekanisk avtrekk.

Tilluft via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kum i rustfritt stål.

Flis på vegg utført i 2024. Integrert komfyr, micro og platetopp.

Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Kjøkkenet innehar en normal standard.

Utvidet kjøkkenøy og skiftet alle benkeplater i 2024, samt håndtak.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk på kjøkkenet og baderom.

Tilluft via system ved radiatorer i boligen.

På loftet er det lufteventiler på soverommene.

Avtrekks varmpumpe plassert på vaskerom.

Radiatorer i 1.etg.

Varmtvannstanken er tilknyttet til varmpumpen.

Skjult elektrisk anlegg i hele boligen.

El.skap er plassert i gang

40A hovedsikring og 21 fordelingskurser på

25A/20A/7*15A/12*10A med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser.

Det er stripefundamenter av betong. Ringmur av betong langs ytterveggene.

Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er varmekabel på utvendig vannledning.

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

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom.

Det er ikke utført radonmålinger i boligen, men boligen er levert med et system for avtrekk i krypkjelleren.

Slik at det blir undertrykk i krypkjelleren dom gjør at evt

radongass i krypkjeller ikke blir ledet inn i boligen.

GARASJE

2023, standard fra byggeåret

Fremstår i normal stand

Garasje oppført med betong ringmur på fylte masser på fjellgrunn.

Asfaltert gulv i garasjen.

Oppført med bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak oppført med takstoler og undertak av dukprodukt.

Utvendig tekket med stålplater.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Leddport i stål.

Det er innlagt strøm i garasjen, men det er klartgjort med trekkerør.

Det er ikke montert snøfangere på garasjen.

ELEKTRISK/ SAMSVARERKLÆRING

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på

denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse:

Skjult elektrisk anlegg i hele boligen.

El.skap er plassert i gang

40A hovedsikring og 21 fordelingskurser på 25A/20A/7*15A/12*10A med automatsikringer.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? 2023. Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende

kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

11. 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

Boligens elektriske anlegg har en normal standard.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Liten skade på vinduet mot vest i 2.etg

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Innvendig > Innvendige trapper

Tretrapp med malte vanger og heltre trinn. Rekkverk på en side med stålpiler. Trappen er skiftet i 2024

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Løst rekkverk i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det bør utføres lokale utbedringer av rekkverket for å ivareta sikkerheten.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk på kjøkkenet og baderom. Tilluft via system ved radiatorer i boligen. På loftet er det lufterventiler på soverommene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det skulle vært utført balansert ventilasjon eller tilsvarende løsning som

1.etg ved innredningen av loftet.
Luftventiler er ikke godkjent etter TEK17.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er utført nedsenk med 1cm og fallforhold på 1:100 i nedsenket områder.

Laveste fallforholdet er målt til 8mm i dusjsnisje. 39mm fra topp sluk til flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det skulle vært utført en vanntett terskel på 15mm siden det ikke er utført jevnt fall på 1:100 på hele baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket. Det anbefales å etablere en vanntett terskel for å redusere risikoen for at vann kan renne ut av baderommet ved en eventuell lekkasje. Manglende vanntett terskel og utilstrekkelig fall kan føre til vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Siden det ikke er utført fuktbestandige materialer rundt vinduet, anbefales det å montere glassdør på dusjen slik at det ikke oppstår vannsøl mot vinduet ved bruk av dusjen. Dagens løsning kan medføre til fuktskader på foringer og gerikter.

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
1.etg- vaskerom: Tilliggende konstruksjoner våtrom

1.etg- bad: Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Tekniske installasjoner: Varmtvannstank
Varmtvannstanken er tilknyttet til varmepumpen.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert

Innbo og løsøre

Følger med boligen: Kjøleskap, fryseskap, vinskapp, oppvaskmaskin, mikroovn, komfyr, koketopp, ventilator.
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe over spisestue.
- Liftgardin i stue.
- 4 rullgardiner i bambus: 1 på Vaskerom, 1 på kjøkken og to stk. på et soverom i 2.etg

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer
Avtrekks varmepumpe (vaskerom)

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 16500 kWh | Strømkostnad forrige år: 10100 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 488,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann
Avløp
Renovasjon

Opgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 9700 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1000 kr | Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 450 kr

Det er kjøpers ansvar å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører.

Selger har i dag alarmavtale med Securitas. Brann- og innbruddsalarmen kan overtas av ny eier, og ved videreføring av abonnementet overtas også alarmanlegget.

Dersom abonnementet ikke videreføres, vil Securitas demontere og hente alarmanlegget, inkludert Yale Doorman-låsen. Ytterdøren vil da bli utstyrt med et ordinært, manuelt dørhåndtak.

Eiendomsskatt

Kr 7 887,- pr. 01.01.2026

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Halden kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 126 283,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 505 133,- pr. 2024

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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

KLP

Polisenr: 4551397

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber. NextGenTel.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som alarm, etc. Selger er per i dag tilkoblet Sector Alarm.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 783 kvm (Eiertomt)

Den hvitmalte, nyklassiske eneboligen fra 2023 stikker seg ut blant nabolagets enkle boliger med lasert trepanel og vedlikeholdsvennlige kledninger, firkantede eneboliger og rekkehus. Boligen hviler fint midt i sin velpleide hage og strekker seg over 1,5 etasjer, med hvite vegger mot mørkt tak og et symmetrisk takoppløft på midten. Noe av det første du legger merke til ved siden av det hvite, er at den sirlig avgrensede gårdsplassen foran huset og langs siden har en varm, beige tone. Dette er smågrus elvesten fra Mandal og den tilfører eiendommen noe sydlandsk og eksklusivt.

Ytterst mot veien står en pen dobbelgarasje. Innkjørselen er adskilt fra resten av hagen med gjerde og port, så barn og hunder kan løpe fritt og trygt, når det parkeres og rygges. Gressplenen brer seg firkantet rundt huset. Hagen er virkelig lettstelt og pen med fine blomsterbed der det vokser stauder og unge frukttrær. Terrassen peker mot sørvest. Den fyller hele huslengden, har fint kryssrekkverk og en flott trapp ned på plenen. I det flate, høytliggende nabolaget er det lite som hindrer deg i å ha sol hele dagen frem til solnedgang. Rundt hushjørnet mot nordøst er det også laget en markterrasse i tilknytning til inngangspartiet og bort langs husveggen.

Alt vi ser utvendig, er godt og presist utført. Taket er tekket med steinbelagte stålplater, så de skal holde lenge. Vinduene er av 3-lags isolerglass, og veggene er godt isolert.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Til info er boligen oppført med radonsperre i grunn og radonvifte i kjeller.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Du finner Brattåstoppen ca. 5 km sør for Halden sentrum, mellom Tistedalen og Idd. Dette ganske nye og barnevennlig boligområdet ligger landlig til, omgitt av skog og åkerlandskap. Med umiddelbar nærhet til skog og mark, er dette et fint sted for aktive, turglade mennesker. Tistedal er også endepunktet for Haldenkanalen, hvor du finner Norges høyeste sluser ved Brekke. Å padle kajakk eller kano på Femsjøen er populært, og du kan telte på øyene.

I Oreidskogen og Måstadsbogen har du fine turområder året rundt, og når du vandrer i nabolaget, har du lange strekk der landskapet åpner seg vidstrakt omkring deg med blånende skoglandskap i det fjerne. Fra Brattåstoppen tar det få minutter å kjøre til Halden sentrum, der du finner med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud. Fredriksten festning, der Karl

XII ble skutt i 1718, ligger nærmere, og blir nok et yndet utfartsmål, der det ofte arrangeres ulike kulturarrangement, og du finner en av byens bedre restauranter. Julemarkedet på festningen blir bedre og større år for år. I 2027 arrangeres den store operaen «Carmen» på Festningen. Den bør sees.

Nabolaget er fredelig med lite gjennomgangstrafikk. Det rommer beboere i alle aldre, og oppleves som ideelt for barnefamilier. Barna sokner til Kongeveien skole i 1.-7. klasse som har et trygt og godt undervisningsmiljø. Den 4 km lange skoleveien har brede sykkelfelt. Nærmeste dagligvare finner du i Tistedal, 3 km nordover. Dette er et godt sted å bo og vokse opp.

Bebyggelse

Frittliggende enebolig og frittliggende dobbelgarasje.

Skoler og barnehager

Espira Oreid barnhage - 1,6 km

Harekas Kanvas barnehage - 3 km

Solbakken naturbarnehage - 4,4 km

Kongeveien skole: 1.-7.klasse

Risum ungdomsskole: 8.-10.klasse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.12.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligen er ferdigstilt i 2023 og loftet i 2024 (ferdigattest 15.07.2024).

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANER

Id G-KPLAN

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 04.03.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplan>

ens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf

Delareal 783 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B22

Kommuneplanbestemmelsene er innhentet og utleveres ved forespørsel.

REGULERINGSPLANER

Id: G-666

Navn: Brattås

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.12.2014

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/259/G-666.pdf>

Delareal 783 kvm

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende

småhusbebyggelse

Feltnavn: BF03

Delareal 42 kvm

RPHensynsonenavn: H220_2

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/178/44:

09.10.2017 - Dokumentnr: 1106094 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3101 Gnr:178 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1106094 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3101 Gnr:178 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1106094 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3101 Gnr:178 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2017 - Dokumentnr: 1424404 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3101 Gnr:178 Bnr:36

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1371637 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0101 Gnr:178 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 717531 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3001 Gnr:178 Bnr:44

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innbeforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innbeforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekkingen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - prisdiff. provisjon ved endret prisantydning kr. 9 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg plantegning kr. 800,-

Samlet skal selger betale kr. 142 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Brattåstoppen 4

Nabolaget Yold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 524 elever, 23 klasser	9 min 🚶 4.6 km
Tistedal skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	9 min 🚶 4.5 km
Halden Montessoriskole (1-10 k...) 85 elever, 7 klasser	9 min 🚶 5.1 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 368 elever, 17 klasser	7 min 🚶 4.1 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl...) 335 elever, 15 klasser	11 min 🚶 6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min 🚶 3.2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	11 min 🚶 5.8 km

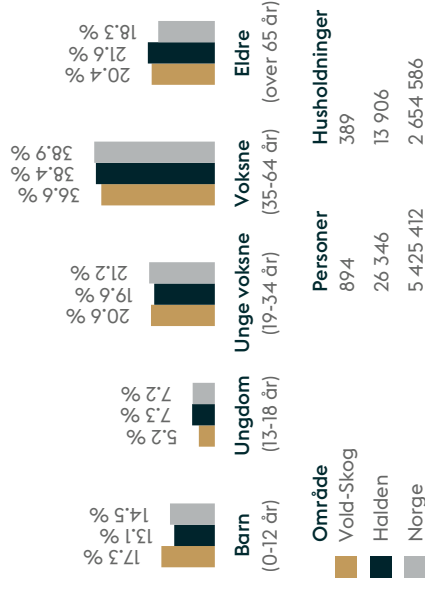
Offentlig transport

🚏 Jonsokveien/Kongleveien Linje 33	9 min 🚶 0.7 km
🚏 Halden stasjon Linje RE20	10 min 🚶 5.6 km
Barnehager	
Espira Oreid barnehage (0-5 år...) 80 barn	20 min 🚶 1.6 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 ...) 54 barn	5 min 🚶 3 km
Solbakken naturbarnehage (1-4 ...) 18 barn	7 min 🚶 4.4 km

Dagligvare

Kiwi Risum	6 min 🚶
Rema 1000 Tistedal	6 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🚶	Risum ungdomsskole	7 min 🚶
🚶	Folkvang skole	9 min 🚶
🚶	Spensst Halden avd. Høvleriet	11 min 🚶
🚶	Nivå Trening	11 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100






Trafikk

Lite trafikk 93/100



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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Garasje
-  Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 178, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 19972-2026

Eiendomsverdi ref nr: YZ1840

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 over to plan beliggende på Brattås i Halden kommune. Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, gjerde, terrasse og beplanting.

Utvendig fremstår boligen i god stand. Boligen er malt i 2025.

Innvendig er det en normal standard. Eier opplyser om at det er utført ny tapet i 1.etg i 2024. Loftet er innredet i 2024.

Dobbel garasje på sørsiden av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Lett undertak av et dukprodukt.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.
Isolert ytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Terrasse og mark terrasse i imp.trekonstruksjon.
Fundamentert på pukk fylling og betongfundamenter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tapesert alle rom i 1.etg i 2024.
Boligen innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i 1.etg.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Utført med isolering/plast på grunnen i krypkjeller.
Montert avfukter i krypkjelleren.

Tretrapp med malte vanger og heltre trinn.
Innvendig er det en 1-speils innerdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg:
Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kneloft.

Ingen utslag på skadelig fuktighet i trekonstruksjon.

Vaskerom:
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde.
Rommet har innredning med rustfri kum.
Opplegg for vaskemasking og tørketrommel.
Utvidet vaskerominnredning og ny benkeplate i 2025.

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk gulvvarme.
Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjvegger.
Skiftet armatur og dusjbatteri i 2025.
Det er mekanisk avtrekk.

Tilluft via luftespalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Kum i rustfritt stål.
Flis på vegg utført i 2024. Integrrert komfyr, micro og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Utvidet kjøkkenøy og skiftet alle benkeplater i 2024, samt håndtak.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk på kjøkkenet og baderom.
Tilluft via system ved radiatorer i boligen.
På loftet er det lufterventiler på soverommene.

Avtrekks varmepumpe plassert på vaskerom.
Radiatorer i 1.etg.
Varmtvannstanken er tilknyttet til varmepumpen.

Skjult elektrisk anlegg i hele boligen.
El.skap er plassert i gang
40A hovedsikring og 21 fordelingskurser på 25A/20A/7*15A/12*10A med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser.
Det er stripefundamenter av betong. Ringmur av betong langs ytterveggene.
Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er varmekabel på utvendig vannledning.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

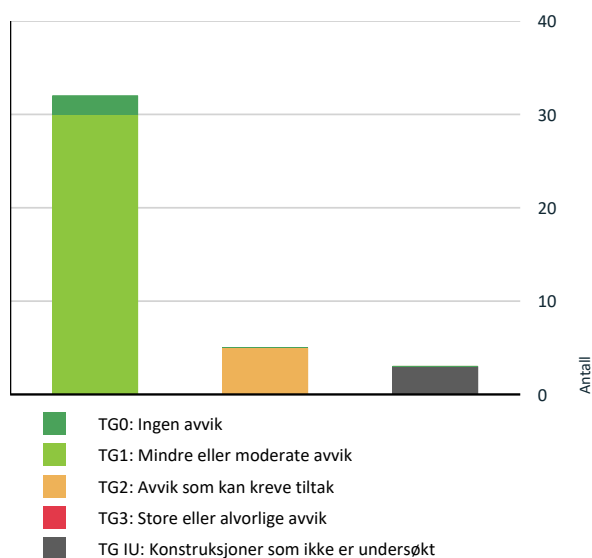
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

 **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

 **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOGIG

Byggeår
2023

Standard
Standard fra byggeåret

Vedlikehold
Boligen fremstår i god stand.

Tilbygg / modernisering

2024 Loftet er ferdigstilt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater

Taket er besiktiget fra bakkenivå, siden platene er skrudd fast og det er derfor ikke er mulig å besikte undertaket.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Boligen er malt i 2025.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Lett undertak av et dukprodukt.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass utvendig alu.beslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten skade på vinduet mot vest i 2.etg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør med 3-lags isolerglass.
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og mark terrasse i imp.trekonstruksjon.
Fundamentert på pukk fylling og betongfundamenter.
Rekkverk utført i trekonstruksjon, siden det er under 50cm ned til terreng er det ikke krav til rekkverk.
Dagens rekkverk med store åpninger er derfor godkjent pga dette.
Utført i 2024/2025.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, fliser og belegg.
VEGG: Panelplater, fliser, baderomsplater og tapet.
TAK: Himlingsplater og mdf-panel.
Tapesert alle rom i 1.etg i 2024.
Boligen innehar en normal standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er støpt betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Det er målt retningsavvik mellom 3-7 mm i boligen i begge etasjer, dette anses ikke som vesentlig skjevheter.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Utført med isolering/plast på grunnen i krypjkjeller. Montert avfukter i krypjkjelleren.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger og heltre trinn. Rekkverk på en side med stålspiler. Trappen er skiftet i 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Løst rekkverk i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør utføres lokale utbedringer av rekkverket for å ivareta sikkerheten.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det en 1-speils innerdører i boligen.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon via faktura.

Årstall: 2024

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

LOFT > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er utført nedsenk med 1cm og fallforhold på 1:100 i nedsenket område. Laveste fallforholdet er målt til 8mm i dusjsnisje. 39mm fra topp sluk til flis ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det skulle vært utført en vanntett terskel på 15mm siden det ikke er utført jevnt fall på 1:100 på hele baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket. Det anbefales å etablere en vanntett terskel for å redusere risikoen for at vann kan renne ut av baderommet ved en eventuell lekkasje. Manglende vanntett terskel og utilstrekkelig fall kan føre til vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner.



LOFT > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig klemt membranmansjett.



LOFT > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørrblad.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kneloft.

Ingen utslag på skadelig fuktighet i trekonstruksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket har himlingsplater.
Det er utført tapet på vegger i 2024.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde.
Det er målt 16mm høydeforskjell 80cm fra sluket.
Vanntett terskel er utført 34mm over topp sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Klemt belegg i sluket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med rustfri kum.
Opplegg for vaskemasking og tørketrommel.
Utvidet vaskerominnredning og ny benkeplate i 2025.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk på vaskerommet og tilluft via spalte under dørrblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ferdigattest på boligen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Siden det ikke er utført fuktbestandige materialer rundt vinduet, anbefales det å montere glassdør på dusjen slik at det ikke oppstår vannsøl mot vinduet ved bruk av dusjen. Dagens løsning kan medføre til fuktskader på foringer og gerikter.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektrisk gulvvarme. Det er utført lokalt fall på 1:50, dvs minimum 16mm 80cm fra sluket. Vanntett terskel er hevet 4mm over topp sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjvegger. Skiftet armatur og dusjbatteri i 2025.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte under dørbblad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat/heltre benkeplate. Kum i rustfritt stål. Flis på vegg utført i 2024. Integrert komfyr, micro og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkenet innehar en normal standard.

Utvidet kjøkkenøy og skiftet alle benkeplater i 2024, samt håndtak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapene. Rørskapene har drenering inn på våtrommene. Vannmåler og stoppekran plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk på kjøkkenet og badetrom. Tilluft via system ved radiatorer i boligen. På loftet er det lufterventiler på soverommene.

Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført balansert ventilasjon eller tilsvarende løsning som 1.etg ved innredningen av loftet. Lufterventiler er ikke godkjent etter TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres balansert ventilasjon eller tilsvarende godkjent løsning på loftet for å oppfylle kravene i TEK17. Konsekvensen av manglende godkjent ventilasjonsløsning er redusert luftkvalitet og høyere energiforbruk.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Avtrekk varmepumpe plassert på vaskerom.
Radiatorene i 1.etg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er tilknyttet til varmepumpen.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

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 bygnings sakkyndig 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

Skjult elektrisk anlegg i hele boligen.
El.skap er plassert i gang

40A hovedsikring og 21 fordelingskurser på 25A/20A/7*15A/12*10A med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Boligens elektriske anlegg har en normal standard.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og fylte masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er stripefundamenter av betong. Ringmur av betong langs ytterveggene.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er stort sett flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er varmekabel på utvendig vannledning.

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert på vaskerom.

Det er ikke utført radonmålinger i boligen, men boligen er levert med et system for avtrekk i krypkjelleren.

Slik at det blir undertrykk i krypkjelleren dom gjør at evt radongass i krypkjeller ikke blir ledet inn i boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Standard
Standard fra byggeåret.

Vedlikehold
Fremstår i normal stand.

Beskrivelse

Garasje oppført med betong ringmur på fylte masser på fjellgrunn.
Asfaltert gulv i garasjen.
Oppført med bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak oppført med takstoler og undertak av dukprodukt.
Utvendig tekket med stålplater.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Leddport i stål.
Det er innlagt strøm i garasjen, men det er klartgjort med trekkerør.

Det er ikke montert snøfangere på garasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

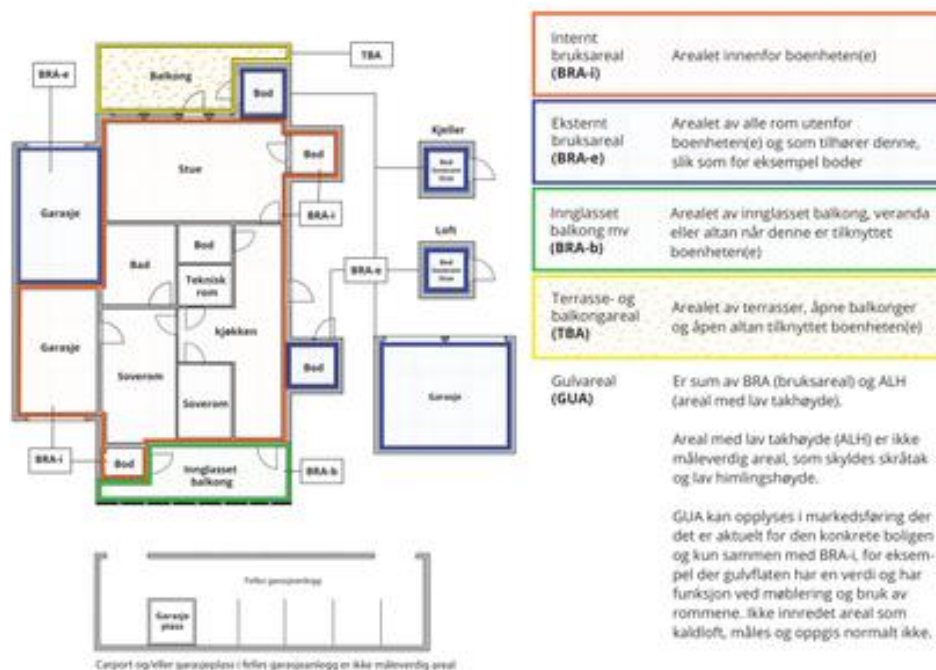
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	63			63	
1.etasje	107			107	76
SUM	170				76
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom, soverom 2, loftstue		
1.etasje	Gang, vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er ferdigstilt i 2023 og loftet i 2024.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjen er oppført i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Håvard Hoff-Hansen Trude Fagerholt	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	178	44		0	783.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattåstoppen 4

Hjemmelshaver

Buvarp Svein Jørgen, Fagerholt Trude

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattås i Halden kommune.
Området er et boligområde under utvikling.
Utsikt mot nærområdet og gode solforhold.
5 km til Halden sentrum.
14 km til E6.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Brattås
Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet gruset gårdsplass, gressplen, gjerde, terrasse og beplanting.

Tinglyste/andre forhold

2017/1106094-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

09.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

ORG.NR: 980489698

OVERFØRT FRA: KNR:3101 GNR:178 BNR:36

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1106094-2/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

09.10.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

ORG.NR: 980489698

OVERFØRT FRA: KNR:3101 GNR:178 BNR:36

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1106094-3/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

09.10.2017 21:00 OVERFØRT FRA: KNR:3101 GNR:178 BNR:36

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

2 653 593

Forsikring

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

KLP

Kommentar				
-----------	--	--	--	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ1840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trude Fagerholt	9578-5995-4-363166	2026-05-23 22:17:14
Svein Jørgen Buvarp	9578-5995-4-370895	2026-05-23 22:20:12



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
23. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0092/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL	Meglerfirma Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Selgere Svein-Jørgen Buvarp, Trude Fagerholt	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. desember 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 4551397 Forsikret i: KLP	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Signalbygg AS Service røgger AS Elisenberg elektro. Nytt bad når 2. etg ble innredet i 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Signalbygg AS Nytt bad når 2. etg ble innredet i 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Signalbygg As Elisenberg elektro As Service rølegger as Dok ligger i byggemappe og event i søknad kommunen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygd ny veranda og platting. Gjort av eier og eiers sønn som er faglært tømrer.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elisenberg elektro- nytt elektrisk anlegg i 2. etg. 2024 Nye utelamper 2025 Koblet til markiser 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendret 2 etg. 2024 fra loft til oppholdsrom Signalbygg as Elisenberg elektro as Service rølegger as

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0092/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Svein Jørgen Buvarp

Dato

2026-05-23

Navn

Trude Fagerholt

Dato

2026-05-23

Identifikasjon



Svein Jørgen Buvarp

Identifikasjon



Trude Fagerholt



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikelenhet:	Gårdsnr 178, Bruksnr 44	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	406 Vold - Skog
Veiadresse:	Brattåstoppen 4, gatenr 1655	Valgkrets:	6 Idd
	1793 Tistedal	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.12.2017	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	783,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 matrikelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikelenheten.

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 matrikelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/178/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/178/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2019	Berørt	3101/178/43	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2019	Berørt	3101/178/44	0,0
			Berørt	3101/178/92	0,0
			Berørt	3101/178/97	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2019	Berørt	3101/178/43	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2019	Berørt	3101/178/44	0,0
			Berørt	3101/178/92	0,0
			Berørt	3101/178/97	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2019	Berørt	3101/178/44	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2019	Berørt	3101/178/45	0,0
			Berørt	3101/178/92	0,0
			Berørt	3101/178/97	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	03.01.2019	Avgiver	3101/178/36	-6 596,5
	Matrikkelført:	03.01.2019	Berørt	3101/170/103	0,0
			Berørt	3101/178/35	0,0
			Berørt	3101/178/38	0,0
			Berørt	3101/178/38/0/1	0,0
			Berørt	3101/178/38/0/2	0,0
			Berørt	3101/178/38/0/3	0,0
			Berørt	3101/178/38/0/4	0,0
			Berørt	3101/178/38/0/9	0,0
			Berørt	3101/178/38/0/10	0,0
			Berørt	3101/178/40	0,0
			Berørt	3101/178/42	0,0
			Berørt	3101/178/43	0,0
			Berørt	3101/178/44	0,0
			Berørt	3101/178/45	0,0
			Berørt	3101/178/46	0,0
			Berørt	3101/178/47	0,0
			Berørt	3101/178/48	0,0
			Berørt	3101/178/49	0,0
			Berørt	3101/178/50	0,0
			Berørt	3101/178/51	0,0
			Berørt	3101/178/52	0,0
			Berørt	3101/178/53	0,0
			Berørt	3101/178/54	0,0
			Berørt	3101/178/55	0,0
			Berørt	3101/178/56	0,0
			Berørt	3101/178/57	0,0
			Berørt	3101/178/58	0,0
			Berørt	3101/178/59	0,0
			Berørt	3101/178/60	0,0
			Berørt	3101/178/61	0,0
			Berørt	3101/178/62	0,0
			Berørt	3101/178/63	0,0
		Berørt	3101/178/64	0,0	
		Berørt	3101/178/65	0,0	
		Berørt	3101/178/66	0,0	
		Berørt	3101/178/93	0,0	
		Berørt	3101/178/94	0,0	
		Berørt	3101/178/95	0,0	
		Berørt	3101/178/96	0,0	
		Berørt	3101/178/97	0,0	
		Berørt	3101/179/20	0,0	
		Berørt	3101/179/40	0,0	
		Berørt	3101/179/42	0,0	
		Mottaker	3101/178/92	6 596,5	
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.09.2018	Avgiver	3101/178/36	-3 678,6
	Matrikkelført:	19.09.2018	Berørt	3101/178/43	0,0
			Berørt	3101/178/44	0,0
			Berørt	3101/178/45	0,0
			Mottaker	3101/178/97	3 678,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.12.2017	Avgiver	3101/178/36	-804,6
	Matrikkelført:	19.12.2017	Berørt	3101/178/44	0,0
			Mottaker	3101/178/43	804,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.12.2017	Avgiver	3101/178/36	-783,3
	Matrikkelført:	19.12.2017	Berørt	3101/178/45	0,0
			Mottaker	3101/178/44	783,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattåstoppen 4	Bolig	166,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	218,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	225,0	Igangset.till.:	11.12.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	12.12.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	225,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300721415			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		107,0		107,0				
H02			59,0		59,0				
L01			59,0		59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	40,5	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.12.2018
Energikilde:		BRA annet:	37,1	Ferdigattest:	12.12.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	37,1	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300721417			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,1	37,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

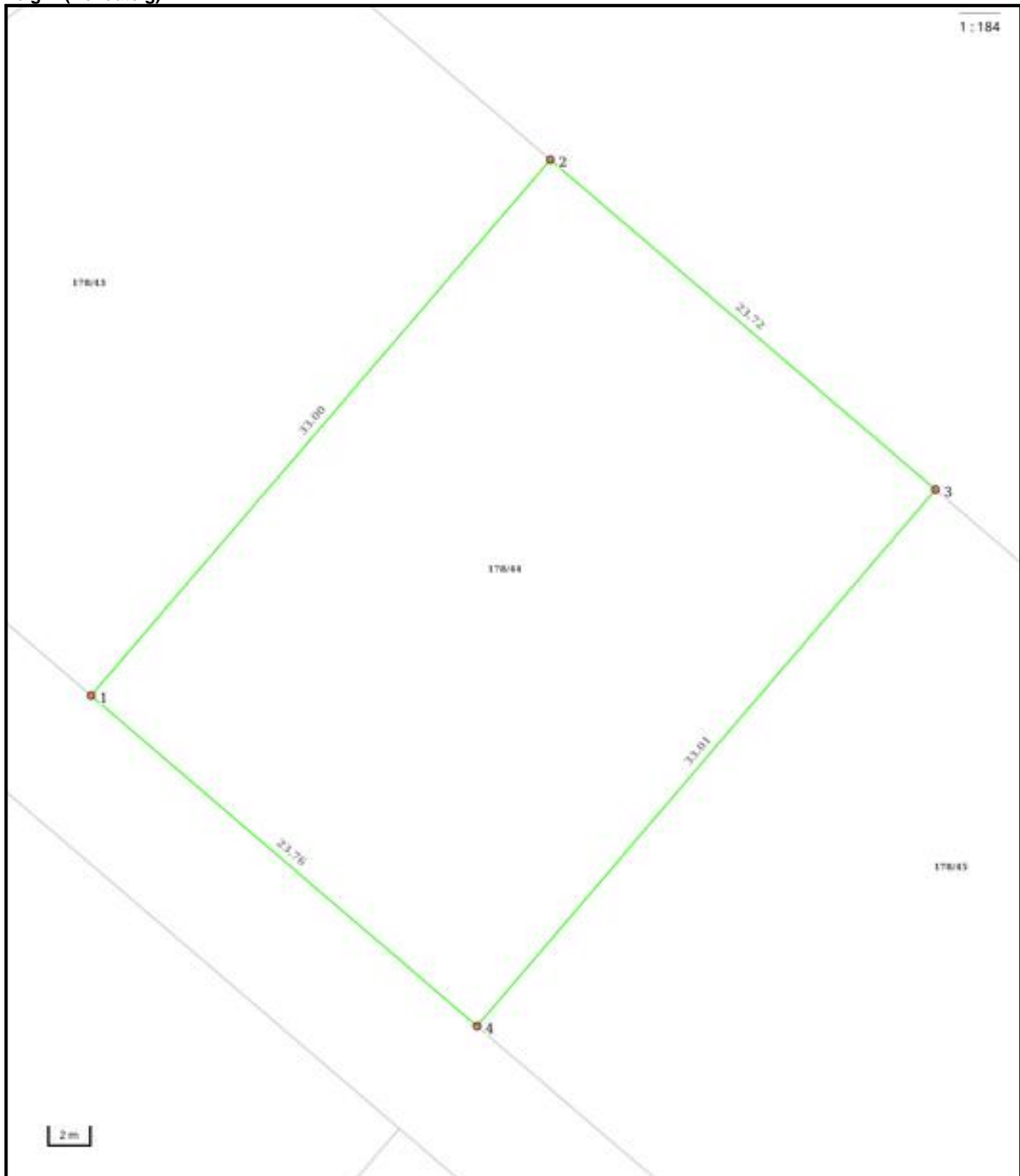
--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/safrak for targetforklaring

Areal og koordinater

Areal: 783,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 618,88	639 756,92	33,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 645,76	639 776,06	23,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 554 632,02	639 795,39	33,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 554 605,11	639 776,28	23,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 26.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealde%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	Delareal 783 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B22

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-666
Navn	Brattås

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/259/G-666.pdf
Delarealer	Delareal 783 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF03
	Delareal 42 m ² RPHensynsonenavn H220_2



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 178/44
Adresse: Brattåstoppen 4
Utskriftsdato: 26.05.2026
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

<i>Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Tak sprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelrje
	Veranda
	Bygningslirje
	Tak sprang
	Mønelirje



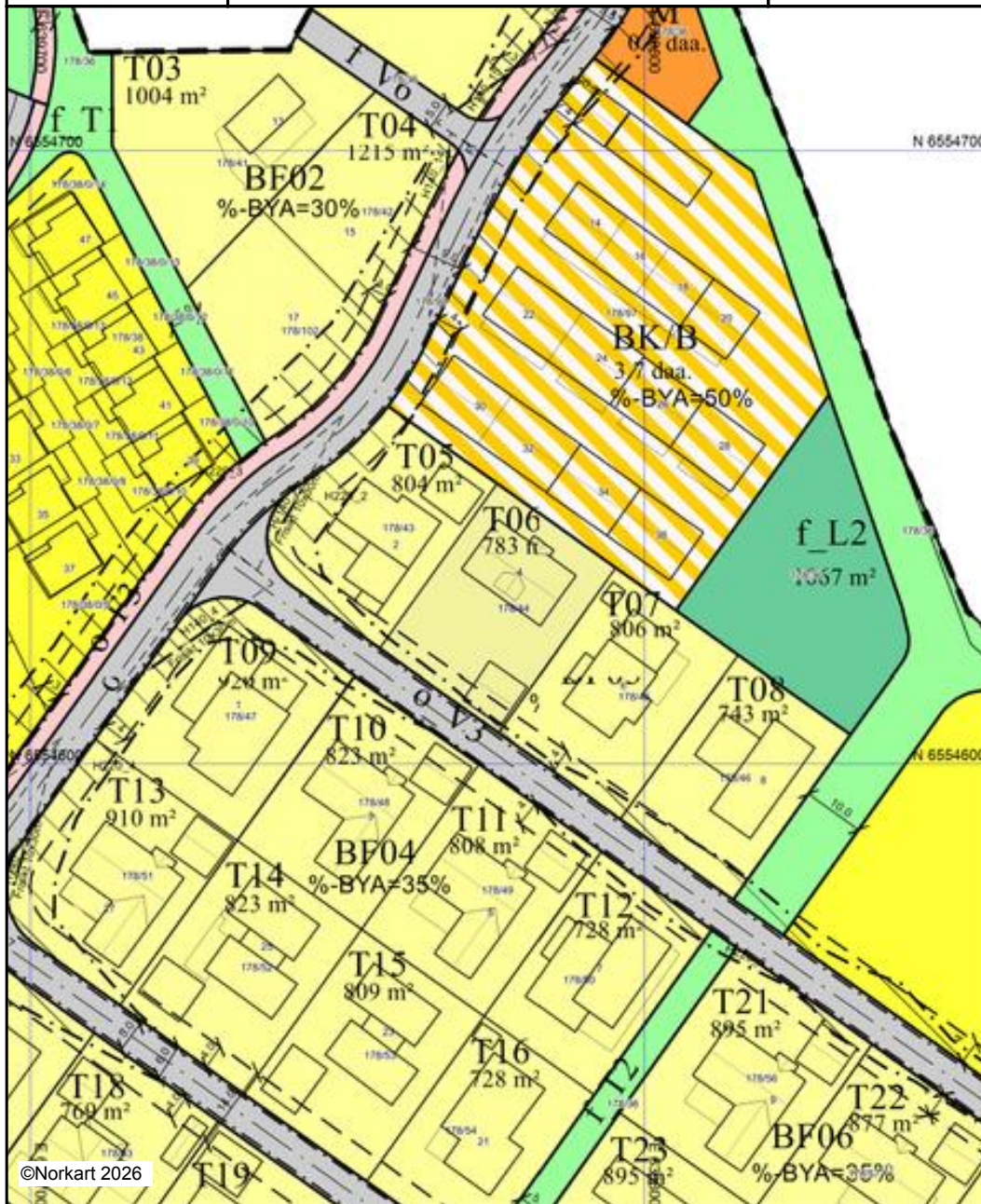
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 178/44
Adresse: Brattåstoppen 4
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggiformål
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Naturområde
	Turdrag
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul zone iht. T-1442
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Tak sprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Manelinde

Halden kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
"BRATTÅS"
detaljregulering

Bestemmelsene er datert: 26.06.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.11.2014

Dato for Kommunestyrets vedtak: 11.12.2014

Plan-ID: G-666

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter eiendommene Gnr./Bnr. 178/1, 178/9 og 179/20. I tillegg berører nordlig adkomstvei eiendommene Gnr./Bnr. 170/33, 178/5, 178/8, 179/3, 179/5 og 179/27.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5 OG 12-6.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: Frittliggende småhusbebyggelse (Rp1111)

Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)

Energianlegg (Rp1510)

Vann- og avløpsanlegg (Rp1540)

Miljøstasjon (Rp1550)

Lekeplass (Rp1610)

Kombinert formål konsentrert småhusbebyggelse/Barnehage (Rp1800)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (Rp2011)

Fortau (Rp2012)

Gang- og sykkelvei (Rp2015)

Annen veggrunn – grøntareal (Rp2019)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp3020)

Turdrag (Rp3030)

§ 12-6 Hensynssone

Frisiktsone (H_140)

Støysone (H_220)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, (Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

1. Hovedadkomst og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen hvert av de tilstøtende delfeltene.
2. Utbedring av adkomstforhold ved Måstad (V1) ihht. plan skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for videre utbygging av infrastruktur innen planområdet.
3. Gang- og sykkelveg GS skal ferdigstilles samtidig med opparbeiding av V4.
4. Hvert av delfeltene (BK/B), (BK1 – BK7) og (BF1 – BF12) skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L) før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen delfeltet. Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplass som betjener de forskjellige delfeltene.

Lekeplass 1	BF 1 – 2	BK 1 - 3
Lekeplass 2	BF 3 – 5	BK/B
Lekeplass 3	BF 6 – 7	BK 4 - 5
Lekeplass 4	BF 8	BK 6
Lekeplass 5	BF 1 – 12	BK 1 - 7
Lekeplass 6	BF 12	BK 7
Lekeplass 7	BF 9 – 11	

5. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.
6. Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet må vann- og avløpsnett til området forsterkes ved oppdimensjonering av VA-ledninger i Brattåsveien.
7. Det skal gjøres en nærmere vurdering av behov for støyskjermingstiltak (på fasade og/eller opparbeidet hoveduteplass) for boligene gnr/ bnr 170/36, 170/40, 170/43, 170/47, 170/66, 170/77, 170/91 og 170/97. Før brukstillatelse for boliger innenfor planområdet kan gis, skal eventuelle nødvendige avbøtende tiltak være gjennomført.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Estetikk (Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god terrengtilpassing, form, materialbehandling og fargesetting, og at bygninger som oppfattes som en gruppe får en harmonisk utforming. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det tillates ikke reflekterende takmaterialer, herunder glasert takstein.

4.2 Kulturminner, (Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

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

4.3 Universell utforming, (Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad.

4.4 Miljø, (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

1. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T- 1442/2012 skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T-1442/2012. Støybelastning i gjennomføringsfasen (bygge- og anleggsperioden) skal ikke overskride grenseverdiene slik de fremgår av kap. 4 i T-1442/2012.
2. Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.

4.5 Klimatilpassing, (Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen på egen tomt eller ledes bort i eget avløp til vassdrag, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

4.6 Terrengebearbeiding, (Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

1. Området skal gis en tiltalende terrengebearbeiding. Dominerende skjæringer, fyllinger eller forstøtningsmurer tillates ikke. Bruddkanter skal i nødvendig grad sikres mot fallulykker.
2. Med unntak av felt BK2, BK6, BK7 og BK5 tillates det oppsatt støttemurer utenfor byggegrensene i byggeområdene ved opparbeidelse av veg og tomteområder.
3. Det tillates utført nødvendige terrengearbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veganlegget i tilstøtende planformål.
4. For å forhindre store skråningsutslag over N1, skal V7 opparbeides med støttemur.

4.7 Frisiktsoner

1. For boligavkjørsel til samleveger V1 – V5 eller tilstøtende gangveg/fortau skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum, i en sone på 4x24 m.
2. For boligavkjørsel til samleveger V6 – V9 fortau skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum, i en sone på 2x5 m.

4.8 Utomhusplan, (Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Som en del av byggesøknaden skal det for BK/B, hvert enkelt delfelt innen BK1 – BK7 og for hver av tomtene innen BF1 – BF12 utarbeides utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Denne skal i nødvendig utstrekning vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold. Høyde ved inngangspartiet skal være målsatt.
- Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige støttemurer og nødvendige punkthøyder og snitt.

- Trafikkforhold med kjørbare veg og gangarealer. Hovedadkomst for gående, vegbredder, frisiktsoner, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning og håndtering av overflatevann.
- Renovasjonsanleggene for BK/B og hvert av delfeltene BK1-7 skal vises i utomhusplan.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-12) (Jf. pbl § 12-7, nr.1)

1. Innenfor byggeområde BF1 - BF12 tillates oppført frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
2. Maksimal arealutnyttelse er påført plankartet.
3. Det skal legges stor vekt på at ny boligbebyggelse er terrengtilpasset. Bygninger innenfor BF2, 5, 8, 10, 11 og 12 skal ha underetasje der terrenget tilsier dette. Bygninger innenfor tomt T3, T42, T43, T48, T49, T50 og T51 skal trappes eller bygges med underetasje der terrenget faller mer enn 1,5 meter over boligkroppens lengde. Store fyllinger skjæringer eller forstøtningsmurer tillates ikke.
4. Bebyggelsen innen BF 10, 11 og 12 skal gis en avdempet fargesetting.
5. Det tillates boliger med saltak, pulttak eller flatt tak. For bygninger med saltak, skal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng maksimalt være 5,5 m og maksimal mønehøyde 8,5 m. For boligbygninger med flatt tak (0 – 7,5 grader takvinkel) er maksimal byggehøyde 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. For boligbygninger med pulttak er maksimal byggehøyde 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
6. Det kan tillates oppført arker og takoppløft som dekker inntil 1/3 av takets lengde. Høyde på arker og takoppløft må ikke overstige bygningens møne-/ byggehøyde.
7. Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 5 m målt fra overkant gulv. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m² pr tomt.
8. Garasjeport som er orientert vinkelrett mot tiliggende vei må ligge minimum 5m fra regulert vei. Frittliggende garasje eller uthus kan plasseres nærmere tomtegrense enn 4m, men ikke nærmere enn 1m. Henger garasje/ uthus fysisk sammen med bolig må 4m avstand til nabogrense oppfylles.
9. Krav til parkeringsdekning (Jf. pbl § 12-7, nr.7)
 - For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Sykkelparkering inngår ikke i BYA.
 - Det skal avsettes to parkeringsplasser per boenhet. Det beregnes 18 m² pr. plass dersom disse er åpne parkeringsplasser på terreng, og ikke i carport/ garasje.

5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-7) (Jf. pbl § 12-7, nr.1)

1. I områdene avsatt til boligbebyggelse for konsentrert småhusbebyggelse skal boligene oppføres som rekkehus, kjedehus eller flermannsboliger i inntil tre etasjer. Bebyggelsen skal i volum, materialbruk og farge fremstå med et godt, helhetlig preg. Garasje/carport kan integreres i boligbebyggelsen.
2. Maksimal arealutnyttelse er påført plankartet.
3. Tiltak innenfor områdene skal gis en avdempet fargesetting.
4. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
5. Største tillatte byggehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det kan tillates oppført eventuelle arker og takoppløft som totalt dekker inntil 1/3 av takets lengde. Høyde på arker og takoppløft må ikke overstige bygningens byggehøyde. Nødvendig høyde for trapperom, ventilasjonsanlegg eller heishus kan tillates over gesims innenfor et areal på 10 % av BYA når utførelsen harmonerer med bebyggelsen for øvrig.
6. Tredje etasjes hovedvolum skal være inntrukket slik at den maksimalt kan dekke 70% av underliggende etasjer. Underordnede bygningselementer som f. eks. pergola regnes ikke som en del av hovedvolumet. Tredje etasje utformes på en avdempet måte ved at materialvalg eller fargesetting underordnes de underliggende etasjene.
7. Detaljering og fargesetting av frittstående garasjeanlegg skal harmonere med tilhørende boligbebyggelse. Største tillatte byggehøyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
8. Frittliggende garasje/ carport eller uthus kan plasseres inntil 1m fra vegformål dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen. Avstanden fra regulert vegformål til garasjeport skal være minst fem meter. Avfallsboder og andre boder kan bygges med tilsvarende minsteavstand, (jf. pbl § 12-7, nr. 2.)
9. Krav til uteoppholdsarealer (Jf. pbl § 12-7, nr.4)

For boligbebyggelsen avsettes minimum 60 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken. Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{den} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
10. Krav til parkeringsdekning (Jf. pbl § 12-7, nr.7)
 - For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkering inngår ikke i BYA.
 - Det skal avsettes en parkeringsplass per boenhet på egen tomt. Det beregnes 18 m² pr. plass dersom disse er åpne parkeringsplasser på terreng, og ikke i carport/ garasje.
11. Renovasjon

Hvert delfelt skal ha felles renovasjonsordning. Løsningen utformes ihht. kommunal renovasjonsforskrift eller i samråd med kommunen fram til forskriften trer i kraft.

5.3 Kombinert formål, konsentrert småhusbebyggelse/barnehage (BK/B) (Jf. pbl § 12-7, nr.1)

1. Innenfor arealet tillates det enten oppført barnehage med tilhørende anlegg eller konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres i medhold av reguleringsbestemmelsens § 5.2.
2. Som en del av byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplan for barnehagen skal inneholde: Lekearealer med lekeapparater, beplantning og underlag, i tillegg til elementer listet opp i §4.7. Barnehagens utearealer og funksjoner skal opparbeides med bakgrunn i barnehageloven med normer for bebyggelse og utearealer, deriblant Kunnskapsdepartementets "Veileder for utforming av barnehagens utearealer". Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet skal vedlegges utomhusplan for barnehagen.
3. Maksimale mønehøyde er 11 m og gesimshøyde 8 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
4. Hver enkelt bygning innenfor området kan ha forskjellig detaljering, men det skal være et enhetlig preg på bygningene.
5. Det skal for barnehage opparbeides et antall parkeringsplasser tilsvarende 0,6 plasser pr. ansatt + 0,15 plasser pr. barn. I tillegg skal det etableres sykkelparkingsplasser tilsvarende min. 0,2 plasser pr. ansatt og 0,1 plasser pr. barn. (Jf. pbl § 12-7, nr.7)
6. Eventuelle tilkjørte masser skal være rene, (jf. forurensningsforskriften § 2-3).

5.4 Lekeplasser (L1 – L7) (Jf. pbl § 12-7, nr. 4)

1. Anlegg for lek (L1 - 7) skal være felles for alle beboere i planområdet. (Jf. pbl § 12-7, nr. 14)
2. Lekeplassene (L2, L4 og L6) skal møbleres med minimum sittebenker, sandkasse, huskestativ og klatrestativ eller karusell. Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.
3. Lekeplassene (L1, L3 og L7) skal møbleres med minimum sittebenker og sandkasse. Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.
4. Lekeplassen L5 skal opparbeides som balløkke.
5. Det tillates oppført mindre felles oppbevaringsbod på L2 og L5. Utforming, materialvalg og fargesetting skal være i tråd med tilliggende boligbebyggelse og ikke være større enn 6 m² BYA. (Jf. pbl § 12-7, nr.1)

5.5 VA-anlegg (VA) og energianlegg (E), (Jf. pbl § 12-7, nr.4)

Områdene avsatt til energianlegg (E1–3) og VA-anlegg (VA 1-2) skal være tilgjengelige fra offentlig kjøreveg. Bygninger gis en titalende utforming, med eventuell skjermende vegetasjon som ikke er til hinder for adkomst for vedlikehold.

5.6 Miljøstasjon (M), (Jf. pbl § 12-7, nr.1)

Innenfor arealet M skal det legges til rette for nedgravd renovasjonsløsning for kildesortering.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Jf. pbl § 12-7, nr.2).

6.1 Kjørevei V1 – V9

1. Kjørevei V1 – V5 er offentlig, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
2. Kjørevei V6 er felles for BF1 og BF2, samt eiendommen gnr. 179, bnr. 4, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
3. Kjørevei V7 er felles for BK4 og BK5, og skal være disponibel for drift av VA1 og E2. Vegen skal være åpen for gående, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
4. Kjørevei V8 er felles for tilstøtende eiendommer. Vegen skal være åpen for gående, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
5. Kjørevei V9 er felles for BK6 og BK7 og skal være disponibel for drift av VA2. Vegen skal være åpen for gående, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
6. Vegbredder og byggegrensener framgår av plankartet. Nødvendige vegtekniske anlegg, som skjæringer og fyllinger, tillates oppført utenfor vegformåls grensen, jf § 4.6. (Jf. pbl § 12-7, nr.1).

6.2 Gang- og sykkelveg (GS)

1. GS er offentlig, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
2. GS skal ha en bredde på 3 meter. Vegen skal opparbeides med fast dekke og vegbelysning, (Jf. pbl § 12-7, nr.1).

6.3 Fortau (F1 – 5)

1. Fortau, F1 – F5 er offentlig areal, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
2. Fortau skal ha en bredde på 2,5 meter, samt en 0,5 meter sideareal.

6.4 Annen veggrunn (AV)

Arealet innenfor AV kan beplantes med vegetasjon som ikke kommer i konflikt med frisiktsone H140_1.

7 GRØNNSTRUKTUR (Jf. pbl § 12-5, nr. 3)

7.1 Naturområder (N1 - 3)

I naturområdene N1 – N3 skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Under anleggsfasen skal grensene mot turdragene markeres og sikres for å unngå skader. En begrenset skjøtsel i form av tynning, beskjæring eller nyplanting tillates for å ivareta vegetasjonsbildet. Eventuelle skjøtselstiltak skal avklares med kommunen før gjennomføring. Det tillates etablert sti for rekreasjon og turbruk, (Jf. pbl § 12-7, nr.9).

7.2 Turdrag (T1 - 5)

1. Innenfor områdene T1 – T5 er det avsatt areal for tursti.
2. Turdragene er fellesareal for beboere i området men skal i tillegg være åpent for allmenn, fri ferdsel, (Jf. pbl § 12-7, nr.14).
3. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

8 HENSYNSSONER (Jf. pbl § 12-6)

8.1 Frisikt (H140_1 - 16)

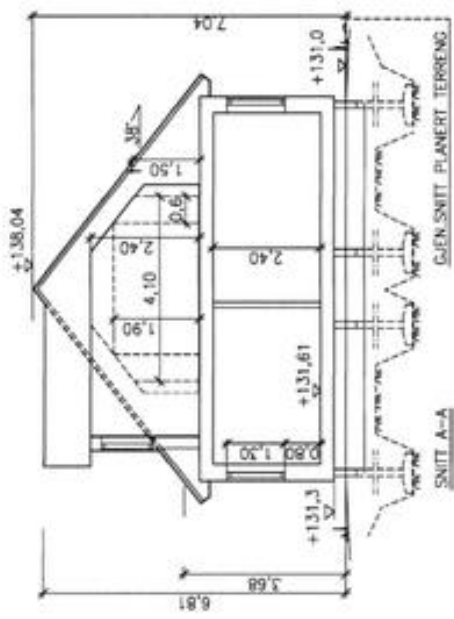
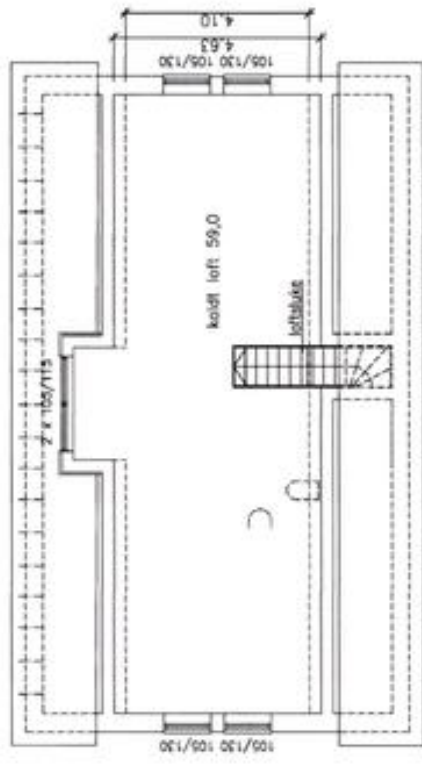
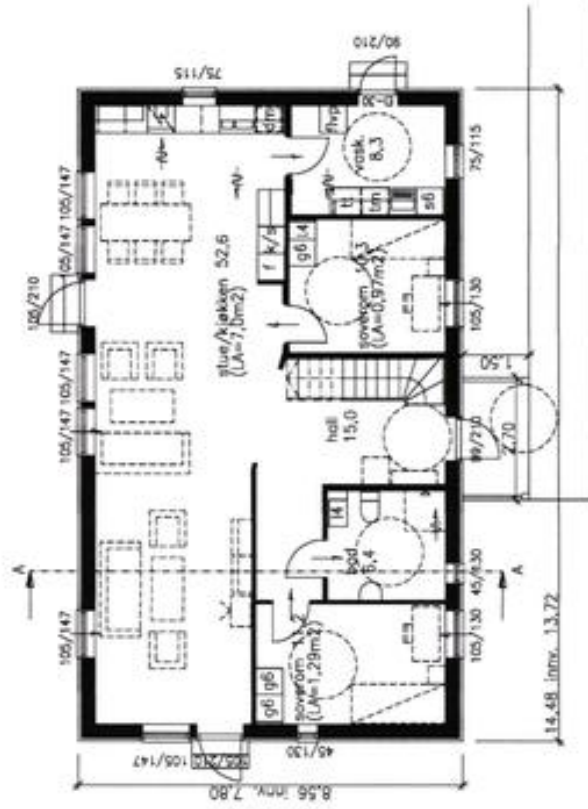
I frisiktsone H140_1 – H140_16 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

8.2 Støysone (H220_1-7) Gul sone iht. T1442/2012

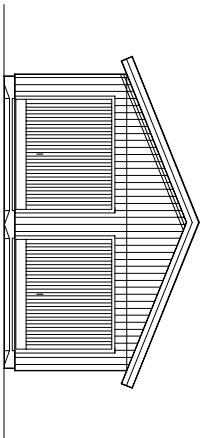
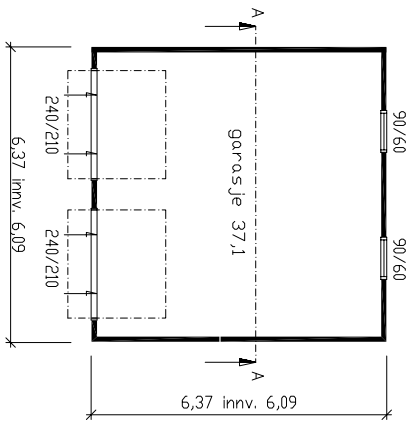
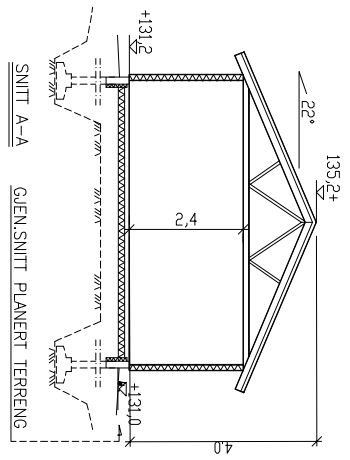
Det skal ved byggeanmeldelse innenfor gul støysone fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

Utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter AS.

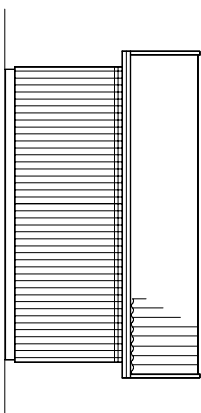
Vælleegg 2 - snitt



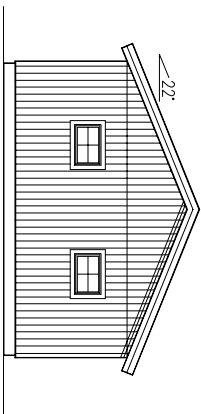
REV.	A - 05.02.20 - NY PRIS, NYE TILVALG - LH		Kontroll: BK
	HJULDKONTOR: STALLVERKSVEGEN, S-942 81 ÅLVSBYN		Dato: 05.02.20
	TEL: 0929-162 00		Tegner: LINE H
	BYGGER: ENEBOLG NE107/R38 Åse		Dato: 05.02.20
	BYGGERE: ÅLVSBYHUS NORGE AS		Målestokk: 1:100
	BYGGEPLOTT: BRATTÅSTOPPEN 4		Søker: BPA 124/188 m²
	Tegning: PLANER-SNITT		Bygningsnr: 44225
			Kommune: HALDEN



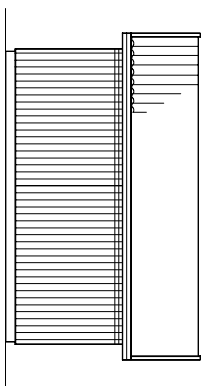
SØRVEST



NORDVEST



SØRØST



NØRØST

REV.



HJUVDKONTOR:
STÅLVERKSÅGGEN, S-942 81 ÅLVSBYN
TEL. 0929-162 00

ÅBYGGA

Kontroll: TOM A
Dato: 23.08.2018
Tegn: LINE H
Dato: 23.08.2018

Prosjekt: GARASJE F20

BYA: 40,5 m²

Målestokk: 1:100

Byggherre: ÅLVSBYHUS NORGE AS

BITA: 40,5 m²

Søksnr:

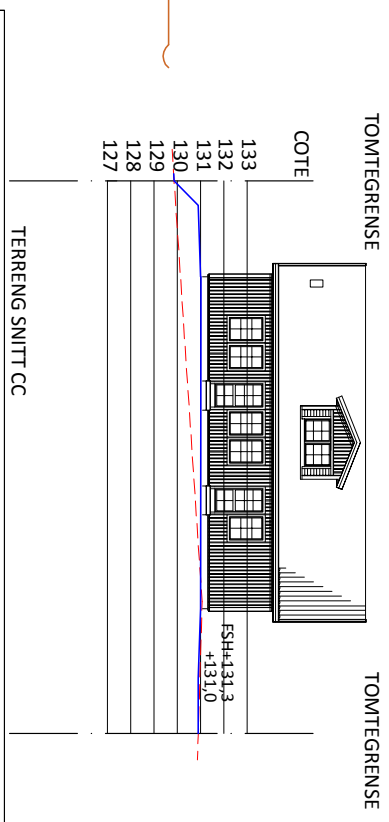
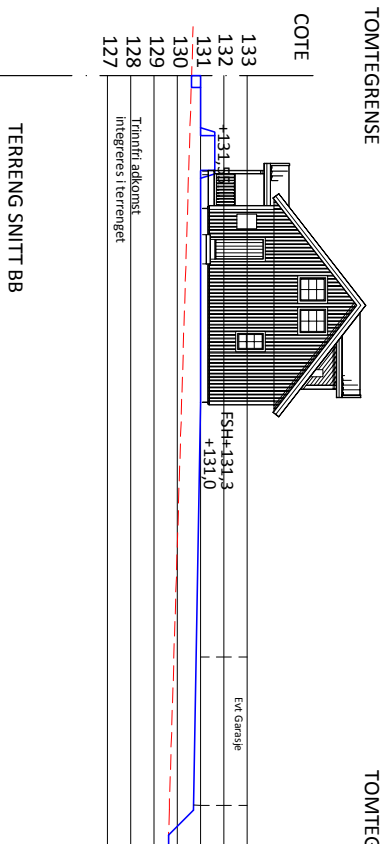
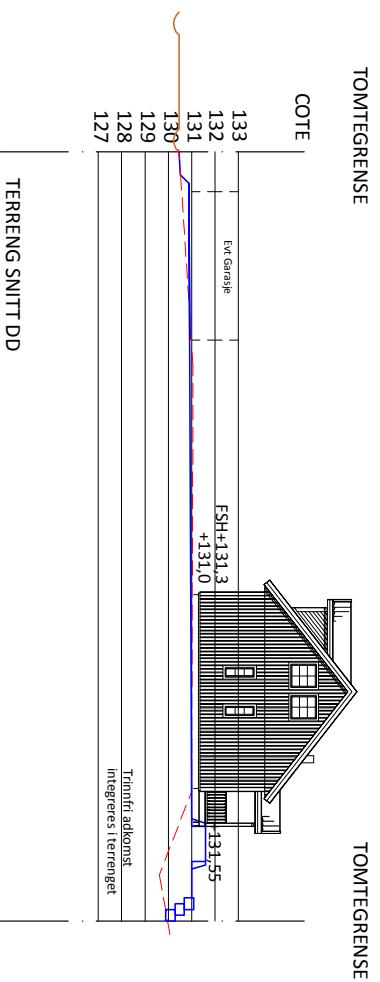
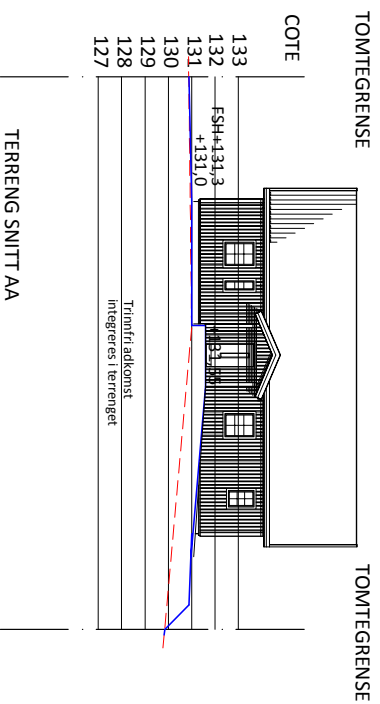
Byggeklasse: BRATASTOPPEN 4

BRÅ: 37,1 m²


Tegningsnr: 44225

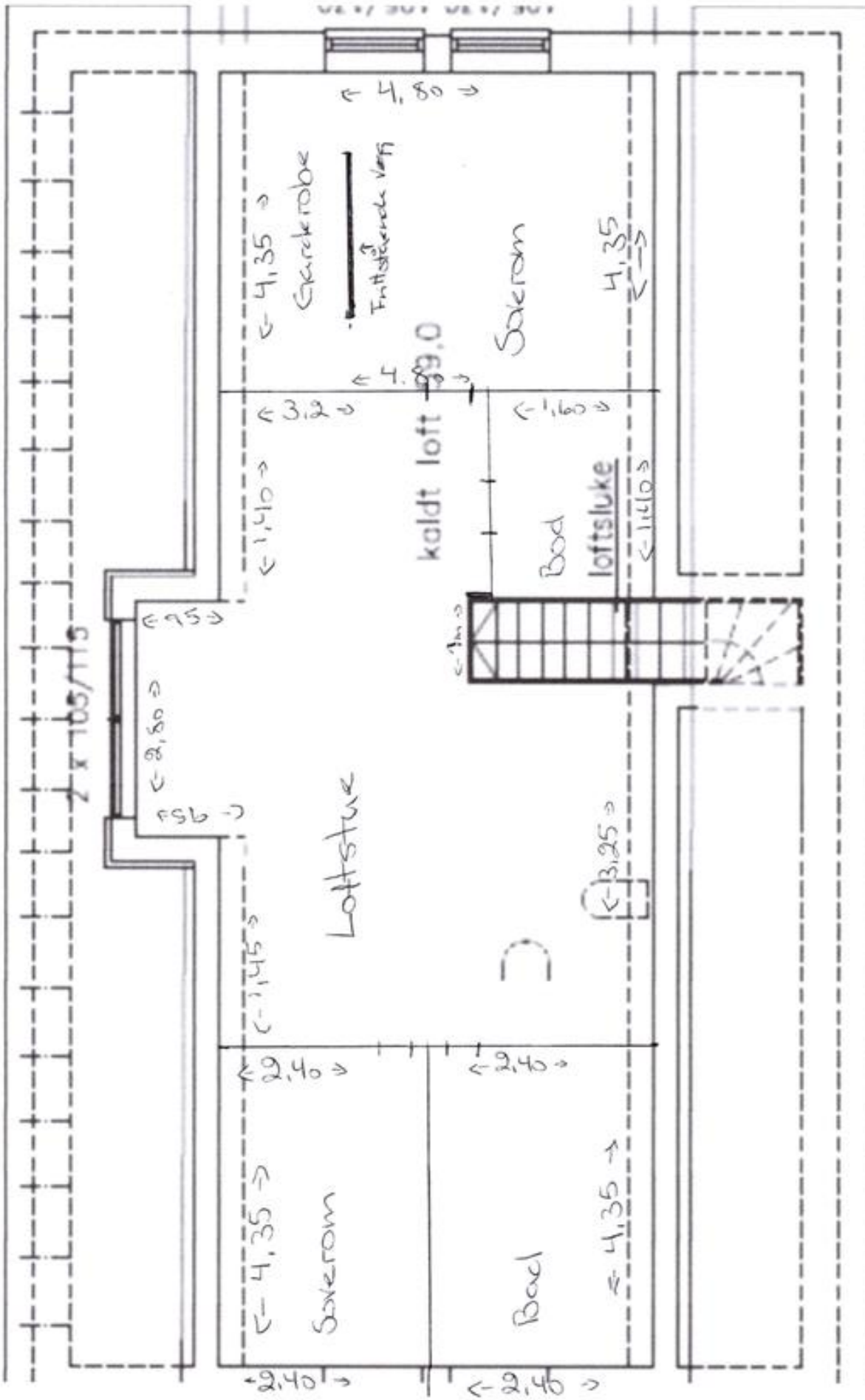
Tegning: PLAN-SNITT-FASADE

Kommune: HALDEN

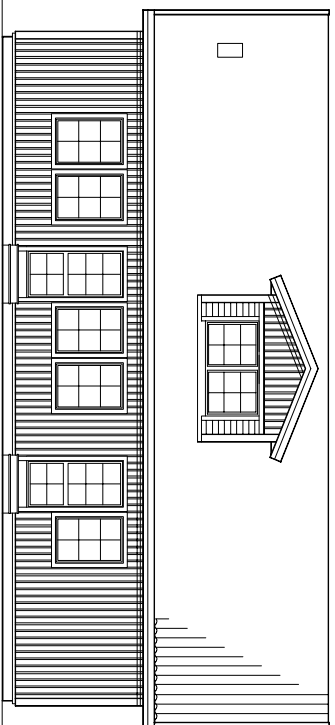


FSH = FERDIG SOKKEL HØYDE (Ringmur)
 --- EKS. TERRENG
 --- NYTT TERRENG

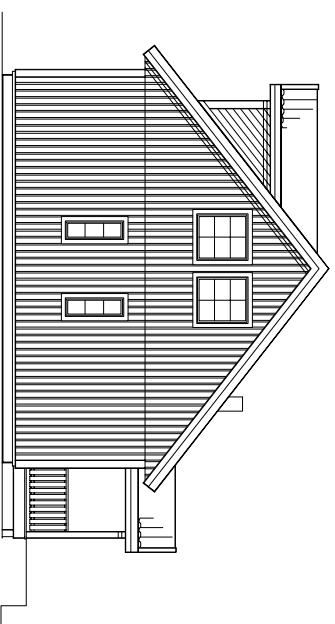
REV:		TERRENG SNITT CC	
		HUVEDKONTOR: STALLVERKSVAGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929 - 16200	
PROSJEKT:	Enebolig NE 107R38 (ÅSE)	BYR:	128
BYGGHERR:	Älvsbyhus Norge AS	BT/A:	
BYGGEPÅSS:	Brattåstoppen 4	BRA:	
TEGNING:	Terrengsnitt	KOMMUNE:	Halden
		KONTROLL:	Tonn A
		DATE:	23.08.18
		TEGN:	Line H
		DATE:	31.05.18
		MÅL:	1:200
		SÅKSNR:	
		TEGN.NR.:	44225



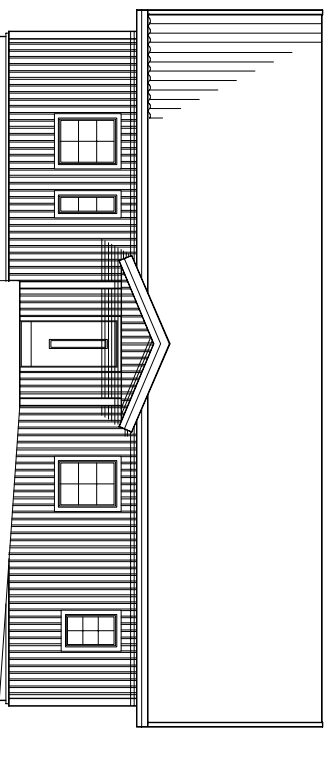
Væstherfi ~~B~~ Ny plan
 ISPLAN



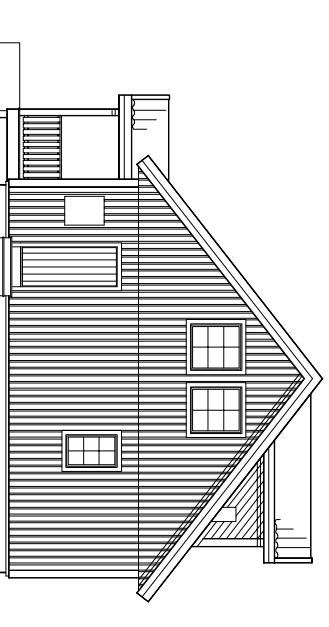
SØRVEST



SØRØST



FASADE MOT NORDVEST



NORDØST

REV.



HJULDKONTOR:
STÅLVERKSVEGEN, S-942 81 ÄLVSBY
TEL. 0929-162 00

ÄLVSBY

Kontroll: TOM A
Date: 23.08.2018
Tegn: LINE H
Date: 23.08.2018

Prosjekt: ENERBOLIG NE107R38 Ase

BYA: 128 m²

Målestokk: 1:100

Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS

BYA: 124/188 m²

Saksnr:

Byggepluss: BRATJASTOPPEN 4

BRÅ: 107/166 m²

Tegningsnr: 44225

Tegning: FASADER

Kommune: HALDEN

ÄLVSBYHUS NORGE AS
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/9942 - 3

Saksbehandler:

Ida Elise Elsness 47 47 61 21

Dato:

12.12.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 22.11.2022 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for oppføring av enebolig med integrert garasje – Boligen har BYA (bebygd areal) 128 m². BRA (bruksareal) kommer på 166 m², fordelt på 107 m² i første etasje, og 59 m² i andre etasje. Garasjen har BYA på 40,5 m² og BRA på 37,1 m².

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Brattåstoppen 4	178	44		

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 14.1.2018.

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

Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 474 88988

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Ida Elise Elsness
Juridisk rådgiver/byggesaksbehandler
Byggesak

Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

SVEIN JØRGEN BUVARP
Brattåstoppen 4
1793 TISTEDAL

Deres referanse:

Vår referanse:
2024/85 - 4

Saksbehandler:
Tor Inge Trollnes

Dato:
15.07.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 07.07.2024 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet. Arealet som bruksendres har et BRA på 59 m². Det gis ferdigattest etter revidert plantegning for 2 etasje mottatt 07.07.2024.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL	178	44		

Vedtaket om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 08.01.2024, vedtaksnr: 2024/85-2.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Tor Inge Trollnes
Saksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

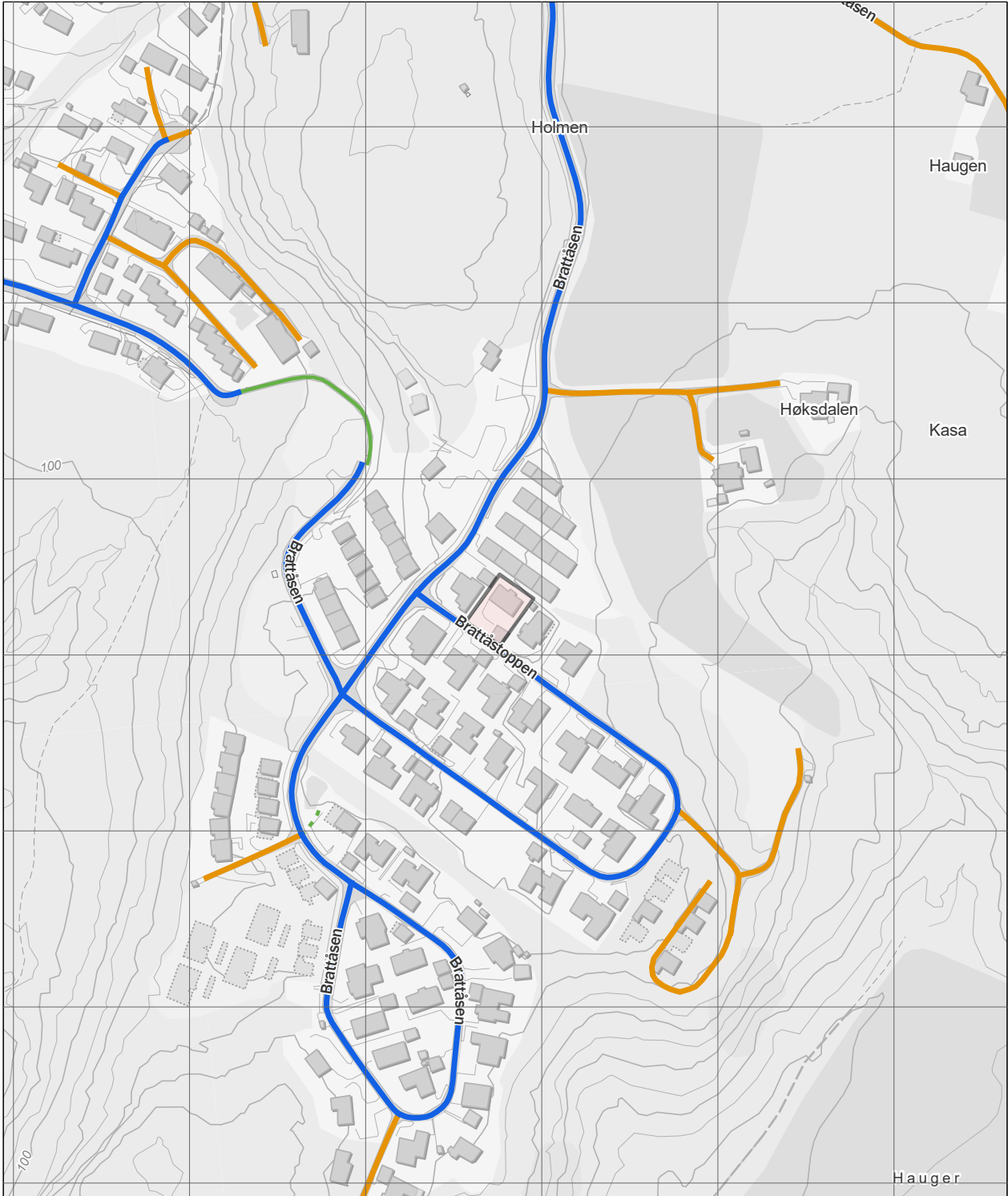
Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen

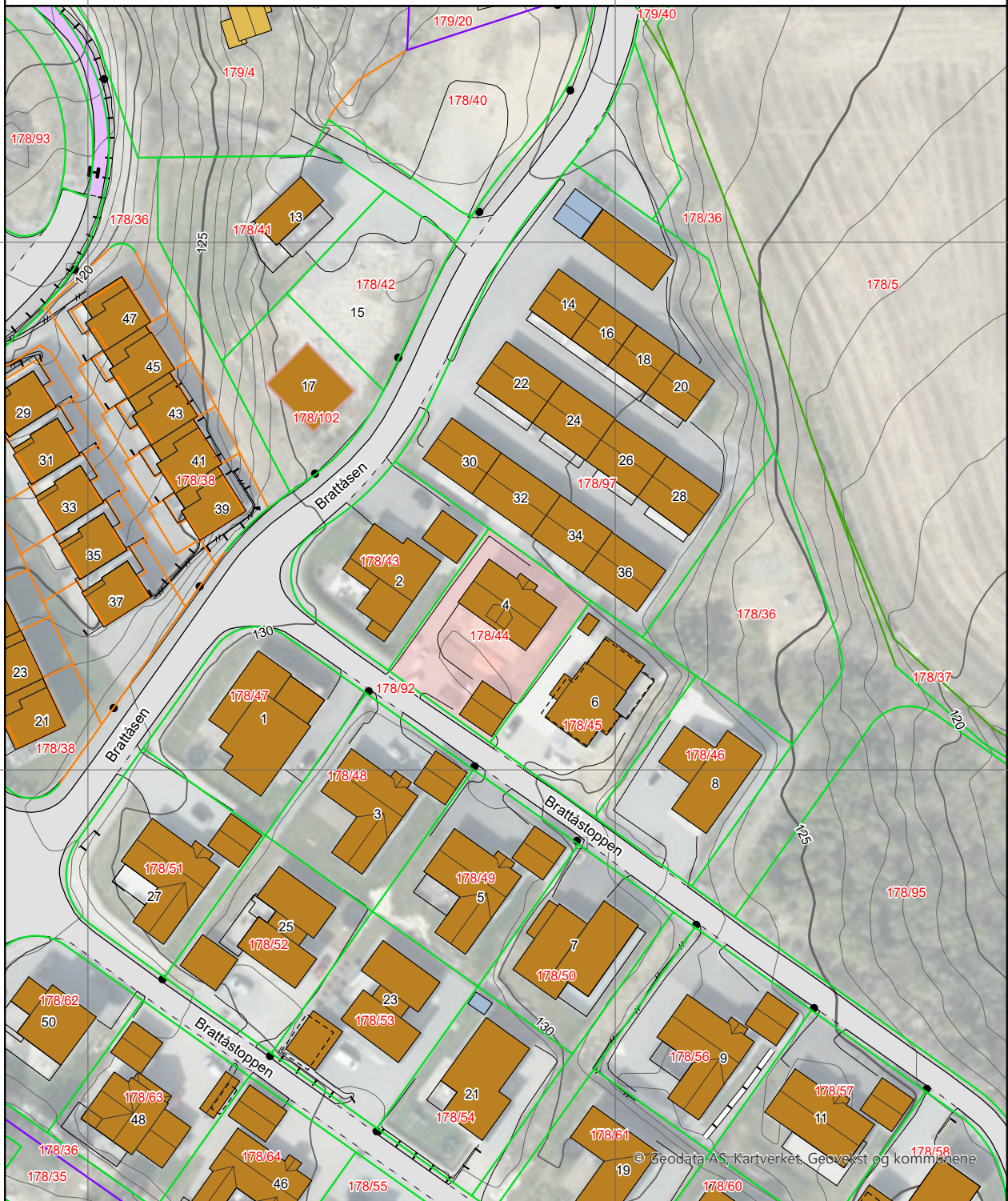
Økonomi og styring
Økonomi og styring
Geodata
Kommunalteknikk



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

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste

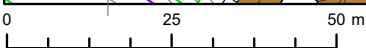


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 26.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
42177645	0	04.11.2025	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 26.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	178	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattåstoppen 4, 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
Avfallsgebyr volumdel	2 280,32 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	4 752,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 225,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	2 104,88 kr
Eiendomsskatt-bolig	7 887,00 kr
Vanngebyr	2 917,50 kr
Vanngebyr	2 684,10 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 449,00 kr
Avløpsgebyr	4 372,30 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 127,00 kr
Sum	32 374,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr grunndel	25%	1	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	982,36 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,16 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	1 307,50 kr
A kto vann innev. år	15%	120	24.81	1/1	0 %	2 976,66 kr	1 951,13 kr
A kto avløp innev. år	15%	120	39.50	1/1	0 %	4 740,30 kr	3 107,18 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	491,61 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2653593	3.00	1/1	0 %	7 960,00 kr	3 980,00 kr
					Sum	25 901,95 kr	14 267,44 kr


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

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


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.




Adresse Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL	
Dato for energimerking 23.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-301283
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300721415
Gårdsnummer 178	Bruksnummer 44
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 183,0 m²	Oppvarmet bruksareal 183,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
98,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 98,94 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 105 kWh
--	---



Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Brattåstoppen 4, 1793 TISTEDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DHV6899
Matrikkel: 3101-178/44/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



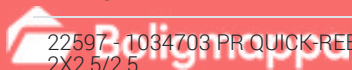
Hjemmelshavere:
Svein Jørgen Buvarp, Trude Fagerholt



Adresse:
Brattåstoppen 4,
1793 TISTEDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 22 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
25071 - Roranlegg og komplettering 2 etg.pdf	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-08-06
14789 - Feilsok 2 etg Endevender trapp er .pdf	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-13
14789 - Feilsok 2 etg Endevender trapp er .pdf	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-13
22743 - 3100445 ARTES MIDI SORT 2700K	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22743 - 1312633 SCHNEIDER CLIPS TC 6X9 HVIT SF	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22743 - 1210871 ONNLINE JETFIX 16MM PP K-RØR 1	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22743 - 1034702 PR QUICK-REEL 500V 2X1,5/1,5	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22743 - Samsvarserklæring	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22743 - Sluttkontroll	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22743 - Risikovurdering	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22743 - Informasjon	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2026-02-02
22597 - 1507817 BTS-17 dobbel PV IP44	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-12
22597 - 1312633 SCHNEIDER CLIPS TC 6X9 HVIT SF	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-12
22597 - 1034703 PR QUICK-REEL 500V 2X2,5/2,5	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-12
22597 - Samsvarserklæring	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-12
22597 - Sluttkontroll	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-12



Post og faks: Postboks 2923 Solli
Dronning Elisen 19
0230 Oslo

Kontakt: Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
22597 - Risikovurdering	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-12
22597 - Informasjon	ELISENBERG ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-12
5S Rapport fra sluttkontroll	RASJONELL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2023-07-08
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	RASJONELL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2023-07-08
5S Samsvarserklæring	RASJONELL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2023-07-08
Sjekkliste risikovurdering utføring av oppdrag	RASJONELL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2023-07-08

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 13 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJONER
(prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)Doknr: 1106094 Tinglyst: 09.10.2017
STATENS KARTVERK

og

Brattås Halden AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Som Grunneier og hjemmelshaver av gnr.178 og bnr.35 og gnr.178 og bnr.36 i Halden kommune, med eiendomsadresse: Brattås er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av to nettstasjoner med transformatorer, tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt anleggene).

Plassering av anleggene på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 20.09.2017
Nettstasjon nr.: Q0722 og Q0723

For høyspenningsanleggene gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjonene og tilhørende kabelanlegg over eiendommene som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjonene med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonene.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonene til andre kunder.

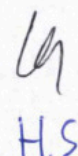
1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommene for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommene for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.


H.S.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonene med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonene enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonene enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengings arbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få en av nettstasjonene eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anleggene før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonene på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anleggene eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.



H.S.

4.2 Tinglysning

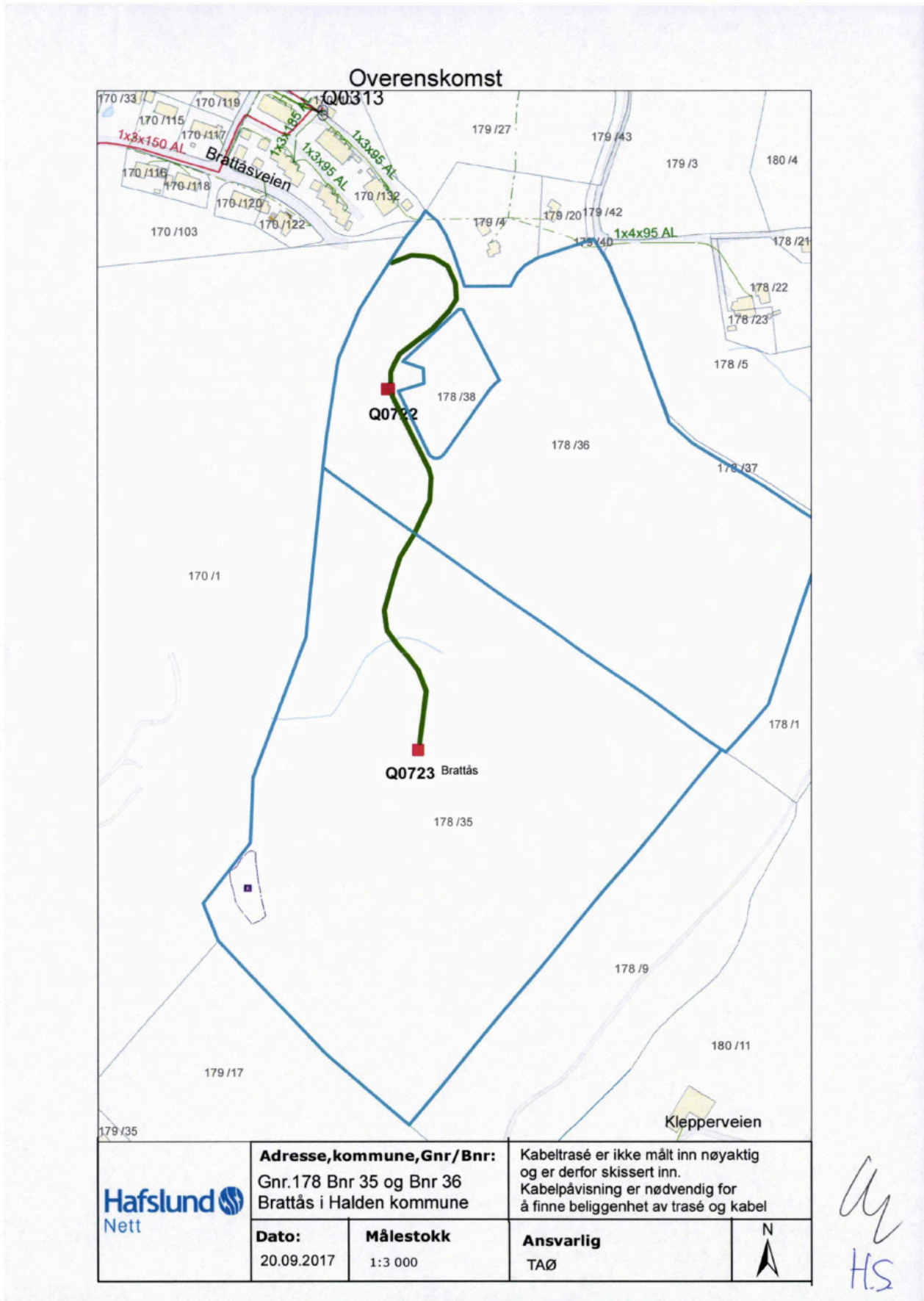
Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	<i>Kalden</i>	Dato:	<i>27/9-17</i>	Sted:	Oslo	Dato:	<i>20/9-17</i>
Grunneier1 Signatur:	<i>Odd Helge Stumberg</i>	Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA					
(Blokkebokst.):	ODD HELGE STUMBERG						
Foretaksnr./ personnr.:	915 293 476						
Grunneier 2 signatur:	<i>Carl Håkon Garder</i>	Leder signatur:	<i>Lars Davidsen</i>				
(Blokkebokst.):	CARL HÅKON GARDER	(Blokkebokst.):	LARS DAVIDSEN				
Foretaksnr./ personnr.:	915 293 476						
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh. signatur:	<i>Turid Anita Øyrås</i>				
(Blokkebokst.):		(Blokkebokst.):	TURID ANITA ØYRÅS				
Foretaksnr./ personnr.:							



Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Brattåstoppen 4 1793 TISTEDAL
Matrikkel: Gnr 178, bnr 44 (ideell andel 1/1) i Halden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

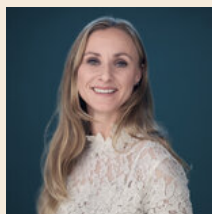
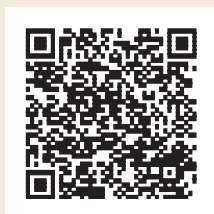
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891