

aktiv.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 140,-
Total ink omk.: Kr 1 795 140,-
Selger: Ane Brenfelt Løkkeberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 63/63 kvm
Tomtstr.: 277.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 131
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1101250174

Lys og praktisk 2-roms selveier leilighet - midt i Tistedal!

Her får du en lettstelt leilighet i 2. etasje i et bygg fra 2007 med til sammen tre enheter. Adkomst via en hyggelig felles terrasse/svalgang gir et fint førsteinntrykk.

Leiligheten har en smart og innbydende planløsning med:

- Entré/gang
- Praktisk bod
- Bad/wc
- To gode soverom
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning

I tillegg disponerer du en felles bod som deles med nabo, perfekt for ekstra lagring. Parkering skjer på sameiets egen tomt.

Beliggenheten er svært sentral, midt i Tistedal sentrum. Her bor du med dagligvarebutikk, kiosk og pizza-/take away-restaurant rett i nærheten. I tillegg er det kort vei til Kringla konditori for fersk bakst og søte fristelser, samt gangavstand til Femsjøen, hvor både bade- og båtliv gjør sommeren.

Velkommen til Karl XIs gate 11B!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	46
Informasjon om eiendommen	50
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA totalt: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Gang, bod, 2 soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Ikke målbare arealer

Felles bod for 2 leiligheter. Dette inngår ikke i bruksarealet, da boligen ikke er seksjonert med egen bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden i 2.etg er 2,40 meter.

Takhøyden på bad er cirka 2,37 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

277.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles bakgård for sameiet med biloppstillingsplasser. Denne er asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral plassering, midt i Tistedal sentrum. Her har man dagligvarebutikk og populære Babylon pizzarestaurant/take-away i umiddelbar nærhet. I tillegg har man søte fristelser og smakfulle brød på Kringla konditori rett i området. Videre er det kort vei til båt og badeliv i Femsjøen som ligger like ved. Det er også kort vei til fantastiske tur og treningsmuligheter i Ertemarka.

Adkomst

Kjør fra Halden sentrum i retning Tistedal. I krysset i Tistedal sentrum, ta til venstre, ta så til venstre inn Karl XIIIs gate etter cirka 100 m.

Bebyggelsen

Veletablert område bestående av flermannboliger, næringseiendommer og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Bolavi

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Tremannsboligen har fundamentering og ringmur av betong som er utvendig pusset. Bygget er oppført i bindingsverk av treverk hvor takkonstruksjon er av type saltak av prefabrikerte takstoler. Utvendig har bygget liggende malt kledning med tradisjonell omramming rundt vinduer og dører. Yttertak er teknet med rød betongstein og utvendig beslag/lufthatter i rødt plast belagt stål.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Yttervegger. -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes.

Ytterkledning og hjørnekasser bærer preg av etterslep på vedlikehold. Kledning har misfarging som kan komme av fuktig klima eller mangel på luftsirkulasjon bak kledning. Dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid. Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid.

Vinduer og ytterdører. -Flere vinduer er tråkete ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon.-Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarm/vinduslister. Når det oppstår sprekkeformasjoner i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Det er også en sprekke i vinduskarm på stue. -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.-Det påvises svellskade på utforing ytterdør. Utforing er av mdf-material og er uegnet mot gulv. Svellskade kan ha oppstått pga vannsøl ved f.eks vasking. Det ble utført fuktsøk uten funn av unormale verdier.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen).-Det er registrert mosedannelser enkelte steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein.-Det er ikke

montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid.

Loft (konstruksjonsoppbygging)-Avløpslufting over loft er ikke tilstrekkelig isolert.

Mangler isolasjon i bend/vinkel. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens som kan forårsake fuktskader videre ned i konstruksjonen.

Balkonger, verandaer og lignende. -Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg-Det er ikke anbefalt luftspalte mellom terrassebord. Vann etter regn kan bli leggende og påføre terrassen ekstra fuktbelastninger som kan gi økt behov for vedlikehold og forkortet levetid. -Terrassekonstruksjon og trapper har etterslep på vedlikehold og er glatt å gå på grunnet dannelse av grønske o.l. Dette gir økt fallfare i trapp. Rens og beis/olje anbefales utført i nær fremtid.

Bad Overflate vegger og himling. -Vindu i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling.

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug.

-Lekkasje fra dusjslange i kabinett. Sannsynligvis slitt og utett pakning. Anbefaler utskiftning av slange med pakning.

-Merker etter bor på to fliser over servant. Ikke boret gjennom flis og perforert membran.

Bad Overflate gulv. -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall mot sluk. Fall og dør og vegg enkelte steder. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet.-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering.-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk. -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.

Kjøkken. -Slitasje og fuktmerker på benkplate enkelte steder grunnet vannsøl og etterslep på vedlikehold. Det kan være mangel på forsegling rundt kum, men dette kan

ikke bekrefte. Det observeres noe svell i bunnplate under vask mot skapdør. Det anbefales forsegling i områder rundt kum for å forhindre av vannsøl trekker seg inn i benkplate og videre ned i konstruksjon -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger.

Varmtvannsbereder. -Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert avløp fra sikkerhetsventil med tilkobling via kobberrør til ukjent rom. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det kan også oppstå lekkasje i koblingspunkt for kaldt og varmtvann på bereder. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring.

Ventilasjon -Badet har ingen mekanisk avtrekk på bad. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime.-Det er ikke etablert lufteventiler i soverom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe

som igjen kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.01.2026 av takstmann Kjetil Granberg, for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligseglerforsikring.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinett og toalett av tidligere eier i 2017.

Innhold

Lys og trivelig leilighet i 2. etasje med innbydende gang, praktisk bod, bad/wc og to gode soverom. Åpen stue- og kjøkkenløsning med flott plassutnyttelse.

I tillegg følger en felles bod som deles med nabo – perfekt for ekstra lagringsbehov.

Det er også parkering på sameiets egen tomt, slik at du alltid har en enkel og tilgjengelig parkeringsplass.

Standard

Boligen ligger i et leilighetsbygg, oppført i 2007, med til sammen 3 leiligheter. Svalgang

til leilighetene i 2.etg.

Gang:

Innbydende gang med belegg i flismønster som gir et stilrent førsteinntrykk. Veggene er kledd med MDF-plater, noe som skaper et lettstelt uttrykk. Rommet fungerer som et praktisk knutepunkt i boligen, med gode muligheter for både oppbevaring og møblering.

Kjøkken:

Lyst og praktisk kjøkken med mdf-plater på vegger, tak-ess i himlingen og slitesterkt laminatgulv. Innredningen byr på både over- og underskap som gir godt med oppbevaringsplass, og en heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og stekeovn, samt mekanisk ventilator med avtrekk ut. Over kjøkkenbenken finner du en flislagt vegg med forsegling mot benkeplaten, som både er praktisk og gir en pen helhet.

Stue:

Lys og trivelig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en luftig og sosial sone perfekt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Den åpne planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spiseplass, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Et behagelig oppholdsrom hvor det er lett å trives.

Bad:

Pent og funksjonelt bad med flislagte vegger og himling med tak-ess som gir et lyst og rent inntrykk. Rommet er innredet med servantinnredning med praktiske skuffer, speilskap med god oppbevaringsplass, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør badet både praktisk og lettstelt i hverdagen.

Soverom:

Boligen har to gode soverom, begge med fleksible møbleringsmuligheter. Rommene egner seg perfekt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – avhengig av behov. Vinduer gir naturlig lysinnslipp og det er gode muligheter for skap- og oppbevaringsløsninger.

Eksempler på innvendig materialvalg:

Gulv: Laminat, gulvbelegg i gang og fliser på bad.

Vegger: Mdf-panel, gips på et soverom og flislagt bad.

Himling: Takess.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagt tilstandssrapport datert 05.01.26 og selgers egenerklæringsskjema datert 26.12.25.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må tegne eget abonnement for tv og internett.

Parkering

Biloppstillingsplass på sameiets eiendom.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad. Ellers panelovner.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 750 000

Omkostninger kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

45 140 (Omkostninger totalt)

57 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 807 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 809 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 24 535 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift
Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 626 261 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 505 044 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

63/201

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 131, seksjonsnummer 2 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/149/131/2:

15.11.1830 - Dokumentnr: 900003 - Erklæring/avtale

BEST. OM TØMMERFLØTING M.M.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:149 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har forsøkt å finne erklæring, uten hell. Erklæringen ligger derfor ikke vedlagt salgsoppgaven.

12.07.1841 - Dokumentnr: 900035 - Erklæring/avtale

BEST. OM LENSEFESTE, LANDTRÅ M.M.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:149 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har forsøkt å finne erklæring, uten hell. Erklæringen ligger derfor ikke vedlagt salgsoppgaven.

20.12.1912 - Dokumentnr: 900093 - Erklæring/avtale

AVTALE

MELLOM SAUGBRUKSFORNINGEN, HALDENS BOMMULDSPINDERI & VEVERI OG CATHRINEHOLMS JERNVÆRK OM FELLES UTNYTTING AV VANNFALLET I TISTEDALSFOSSEN, GJELDER I 35 ÅR MED BESTEMMELSER OM FORNYELSE M V

Overført fra: Knr:3101 Gnr:149 Bnr:131

Gjelder Erklæringen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

er denne registerenheten med flere

20.12.1912 - Dokumentnr: 900094 - Erklæring/avtale

AVTALE

MELLOM SAUGBRUKSFORNINGEN, HALDENS BOMMULDSPINDERI & VEVERI OG CATHRINEHOLMS JERNVÆRK OM FELLES UTNYTTING AV VANNFALLET I TISTEDALSFOSSEN, GJELDER I 35 ÅR MED BESTEMMELSER OM FORNYELSE M V

Overført fra: Knr:3101 Gnr:149 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæringen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

11.11.1932 - Dokumentnr: 900346 - Erklæring/avtale

Rett for Saugbrugsforeningen å anlegge kabler m.m. iflg. kjøpekontrakt

Overført fra: Knr:3101 Gnr:149 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2008 - Dokumentnr: 247125 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/201

Erklæringen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3-mannsbolig datert den 28.02.2008.

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

- Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Disse er ikke datert.

-Rekkverkshøyden på terrassekonstruksjon måles til 94 cm og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan G-314 Tistedal sentrum.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Hensynssone: Bevaringsområde. H570 - Bevaring kulturmiljø H550 - Hensyn landskap.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Andre forsikringer

Eiendommen er per i dag forsikret i Gjensidige. Kostnader til forsikring av bygningen som helhet fordeles mellom sameierne. For år 2025 var kostnad for forsikring for denne leiligheten på kr 5560. Endring i forsikringspremie vil kunne forekomme. Innboforsikring tegnes av den enkelte sameier.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Inntekt tilrettelegging

15 900 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

1 450 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 750 Utlegg fotograf

4 404 Utlegg kommunale opplysninger

8 000 Utlegg eierskifterapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistår av

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925

Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

27.04.2026

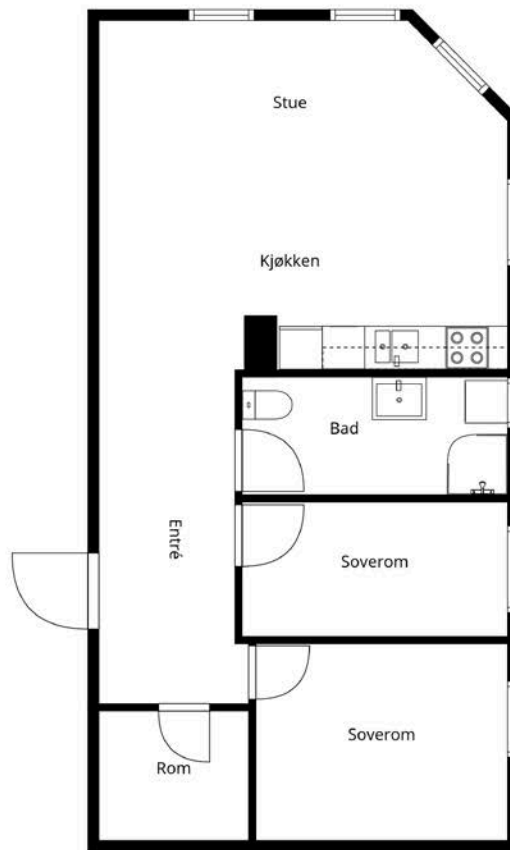


FOTO
etætera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Tistedals-hallen

Tistedal skole



Kringla Bakeri og konditori

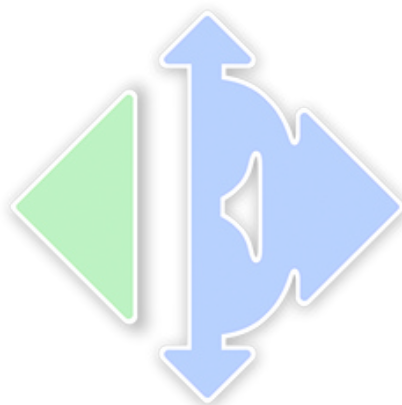
Rema 1000





Vedlegg

Selveierleilighet
Karl XIIIs gate 11B
1792 Tistedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 05/01/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 149, Bnr: 131
Hjemmelshaver:	Ane Brenfelt Løkkeberg
Seksjonsnr:	2
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles tomt på 277 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.10.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Grunnmur, terrengforhold og fundament er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er delvis møblert, og selger var til stede ved oppstart av besiktelsen
Oppdragsgiver:	Ane Brenfelt Løkkeberg
Tilstede under befaringen:	Ane Brenfelt Løkkeberg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten har parkering på utside av bygning med asfaltert bakgård og felles terrassekonstruksjon for tilkomst til leiligheter og bod i 2.etasje

OM BYGGEMETODEN:

Tremanns boligen har fundamentering og ringmur av betong som er utvendig pusset. Bygget er oppført i bindingsverk av treverk hvor takkonstruksjon er av type saltak av prefabrikerte takstoler. Utvendig har firemannsboligen liggende malt kledning med tradisjonell omramming rundt vinduer og dører. Yttertak er tekket med rød betongstein og utvendig beslag/luftehatter i rødt plast belagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 2.etg i sameie med 3 leiligheter. Leilighetene har delte boder og kan ikke måles som BRA. Boligen har god planløsning med bad, kjøkken og vinduer/dør fra byggeår. Det er enkelte avvik knyttet til bad og vinduer. Enkelte kledningsbord, hjørnekasser og omrammingsbord med behov for lokale reparasjoner og utskifting. Kledning med behov for vask og maling. Utvendig vedlikehold må planlegges med øvrige beboere

ANNET:**OPPVARMING:**

- Gulvvarme på bad
- Panelovn

BOD

- Felles bod for 2 leiligheter. Dette inngår ikke i bruksarealet da boligen ikke er seksjonert med egen bod

PARKERING:

- Parkering etter sameiet/borettslagets regler

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.ETG**

Vegger: Mdf-panel, gips på ett soverom og fliselagt bad

Tak: Tak-ess

Gulv: Laminat, gulvbelegg i gang og fliserlagt bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 7 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor dagens krav til planhet, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Normal slitasje på iht alder.

VEGG/HIMLING:

-Det observeres løs folie i skjøt på enkelte takess-plater på soverom. Det er også noen sprekkdannelser i gipsvegg rundt vindu

-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig annet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger har ikke utført endringer på boligen i sitt eie

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.Etasje	63				59	4
SUM BYGNING	63				59	4
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad, 2 soverom, bod og gang

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 2.etasje er 2.40 meter
- Takhøyden på bad er ca 2.37 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Felles bod for 2 leiligheter. Dette inngår ikke i bruksarealet da boligen ikke er seksjonert med egen bod

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

05/01/2026

Kjetil Granberg

1. Grunn og fundamenter**Ingen** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnforhold, fundamenter og grunnmur er ikke vurdert på befaringdagen, da forholdene ikke har direkte tilknytning til den aktuelle boligen.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold er ikke vurdert på befaringdagen, da dette ikke har direkte tilknytning til den aktuelle boligen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht byggemåte

-Det er påvist musebånd på tilgjengelige plasser bak nedre del av kledning mot mur

Merknader:

-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder.

Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

-Ytterkledning og hjørnekasser bærer preg av etterslep på vedlikehold. Kledning har misfarging som kan komme av fuktig klima eller mangel på luftsirkulasjon bak kledning. Dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid

-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet. Enkelte vinduer med lufteventiler i toppen. Det registreres datostempling fra 2007. Isolert ytterdør fra byggeår

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon
- Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelse i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Det er også en sprekk i vinduskarm på stue
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
- Det påvises svellskade på utforing ytterdør. Utforing er av mdf-material og er uegnet mot gulv. Svellskade kan ha oppstått pga vannsøl ved f.eks vasking. Det ble utført fuktsøk uten funn av unormale verdier

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av rød sementstein

- Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra tilgjengelige områder via lukes lysåpning
- Via loft observeres det gjennomgående lufting via raft nederst ved takfot

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra 2007
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av sement, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak

Merknader:

- Det er registrert mosedannelser enkelte steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
- Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
- Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploff.

Kaldtloft/kryploff med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang. Loftet er kun gangbart ved luke. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

- Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra tilgjengelige områder via lukes lysåpning

Merknader:

- Avløpslufting over loft er ikke tilstrekkelig isolert. Mangler isolasjon i bend/vinkel. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens som kan forårsake fuktskader videre ned i konstruksjonen

6. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

10/18

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har felles terrassekonstruksjon i impregnert treverk for tilkomst til leiligheter i 2.etasje i med rekkverk for tilkomst til leilighetene i 2.etg. Terrassekonstruksjon er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i spile format

Merknader:

- Rekkverkshøyden på felles terrassekonstruksjon måles til 94 cm og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
- Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg
- Det er ikke anbefalt luftspalte mellom terrassebord. Vann etter regn kan bli leggende og påføre terrassen ekstra fuktbelastninger som kan gi økt behov for vedlikehold og forkortet levetid
- Limtredragere er ikke skjøtet med lask/beslag. Dette gir mindre styrke mot sideveis belastning eller skjev belastning
- Terrassekonstruksjon og trapper har etterslep på vedlikehold og er glatt å gå på grunnet dannelse av grønske o.l. Dette gir økt fallfare i trapp. Rens og beis/olje anbefales utført i nær fremtid

7. Våtrom**7.1 Bad**

7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og tak-ess i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Lufterventil i himling og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Vindu i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Lekkasje fra dusjslange i kabinett. Sannsynligvis slitt og utett pakning. Anbefaler utskiftning av slange med pakning
- Merker etter bor på to fliser over servant. Ikke boret gjennom flis og perforert membran
- Noe treg avrenning i avløp på servant. Sannsynlig årsak er tett vannlås. Vurderes i pkt 10.1
- Fuktskjolder i himling som kan komme av manglende ventilasjon. Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima. Vurderes i pkt 10.5

7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Høyde på terskel over gulv er 7 cm

Grunnet kabinettets plassering er ikke måling av fallforhold eller vurdering av sluk tilgjengelig

Merknader:

- Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall mot sluk. Fall og dør og vegg enkelte steder. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt under fliser er ukjent

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, membran ikke mulig å påvise under sluk

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
- Det er ikke mulig å rengjøre sluk grunnet dusjkabinettets plassering
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2007. Type kjøkken er ukjent

Mdf-plater på vegger, tak-ess i himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Det er flislagt vegg over kjøkkenbenk med forsegling mot benk

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkken. Dette var ikke påkrevd, men anbefales alltid

-Slitasje og fuktmerker på benkeplate enkelte steder grunnet vannsøl og mangel på vedlikehold. Det kan være mangel på forsegling rundt kum, men dette kan ikke bekreftes. Det observeres noe svell i bunnplate under vask mot skapdør. Det anbefales forsegling i områder rundt kum for å forhindre av vannsøl trekker seg inn i benkeplate og videre ned i konstruksjon

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg med varierende materiale, dels stålrør/kobberrør og rør-i-rør. Avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran med vannmåler plassert i bod 1.etg

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

Rørskap er låst på befaringsdagen. Tilstand på rør og koblinger er ikke kjent og stoppekran i leilighet er derfor ikke funksjonstestet. Det kan være risiko for korrosjon på rør, rust i skap og/eller svikt på stoppekran. Hovedstoppekran plassert i bod. Det anbefales kontroll av rørskap før overtagelse

Merknader:

-Det registreres noe treg avrenning i avløp fra servant på bad. Dette kan skyldes at håravfall e.l samler seg i vannlås. Det anbefales først å rense avløp. Dersom dette ikke øker avløpskapasiteten anbefales rørlegger for videre undersøkelser

TG 2 10.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er ikke tilfredsstillende.

150 liter varmtvannsbereider fra 2007 av type Høyx, plassert i felles bod 1.etg. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom uten sluk.

Merknader:

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert avløp fra sikkerhetsventil med tilkobling via kobberør til ukjent rom. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det kan også oppstå lekkasje i koblingspunkt for kaldt og varmtvann på bereder. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

-Badet har ingen mekanisk avtrekk på bad. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime

-Det er ikke etablert lufteventiler i soverom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

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

Merknader:

-Anleggets komplette historikk er ukjent og det er uvisst om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget etter 1.1.1999. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Disse er ikke datert

-Rekkverkshøyden på terrassekonstruksjon måles til 94 cm og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for 3-mannsbolig datert den 28.02.2008

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	<ul style="list-style-type: none"> -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Ytterkledning og hjørnekasser bærer preg av etterslep på vedlikehold. Kledning har misfarging som kan komme av fuktig klima eller mangel på luftsirkulasjon bak kledning. Dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det må kunne forventes vedlikehold og lokale reparasjoner i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid -Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid
3.1	Vinduer og ytterdører
	<ul style="list-style-type: none"> -Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon -Tørkesprekker og avflasket maling på utvendige trekarm/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Det er også en sprekke i vinduskarm på stue -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det påvises svellskade på utforing ytterdør. Utforing er av mdf-material og er uegnet mot gulv. Svellskade kan ha oppstått pga vannsøl ved f.eks vasking. Det ble utført fuktsøk uten funn av unormale verdier
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<ul style="list-style-type: none"> -Det er registrert mosedannelser enkelte steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takpapp/takduk skades over tid
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<ul style="list-style-type: none"> -Avløpslufting over loft er ikke tilstrekkelig isolert. Mangler isolasjon i bend/vinkel. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens som kan forårsake fuktskader videre ned i konstruksjonen
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<ul style="list-style-type: none"> -Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg -Det er ikke anbefalt luftespalte mellom terrassebord. Vann etter regn kan bli leggende og påføre terrassen ekstra fuktbelastninger som kan gi økt behov for vedlikehold og forkortet levetid -Terrassekonstruksjon og trapper har etterslep på vedlikehold og er glatt å gå på grunnet dannelse av grønske o.l. Dette gir økt fallfare i trapp. Rens og beis/olje anbefales utført i nær fremtid
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> -Vindu i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling -Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Lekkasje fra dusjslange i kabinett. Sannsynligvis slitt og utett pakning. Anbefaler utskifting av slange med pakning -Merker etter bor på to fliser over servant. Ikke boret gjennom flis og perforert membran
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall mot sluk. Fall og dør og vegg enkelte steder. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
8.1	Kjøkken Kjøkken

	<p>-Slitasje og fuktmerker på benkplate enkelte steder grunnet vannsøl og etterslep på vedlikehold. Det kan være mangel på forsegling rundt kum, men dette kan ikke bekreftes. Det observeres noe svell i bunnplate under vask mot skapdør. Det anbefales forsegling i områder rundt kum for å forhindre av vannsøl trekker seg inn i benkplate og videre ned i konstruksjon</p> <p>-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert avløp fra sikkerhetsventil med tilkobling via kobberør til ukjent rom. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det kan også oppstå lekkasje i koblingspunkt for kaldt og varmtvann på bereder. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring</p>
10.5	Ventilasjon
	<p>-Badet har ingen mekanisk avtrekk på bad. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklime</p> <p>-Det er ikke etablert lufteventiler i soverom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklime anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom</p>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ane Brenfelt Løkkeberg

Boligen

Karl Xiis Gate 11B

1792 Tistedal

3101-149/131/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusjkabinett og toalett av tidligere eier i 2017.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER

BOLIGSAMEIET KARL XII GT.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Karl XII gt. 11. Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Halden kommune.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

Sameiebrøken er fastsatt i henhold til areal slik:

1 stk. 85/201
1 stk. 63/201
1 stk. 53/201

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Karl XII gt. 11, gnr.149 bnr.131 i Halden kommune.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter reguleringsbestemmelsene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Hver sammeier har rett til 1 biloppstillingsplass i bakgården. Sammeierne kan i felleskap bestemme hvilken plass som hver seksjon skal disponere.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt de tvangsdekning besluttes gjennomført.

Fredrikshald Eiendomsmegling AS
Wiels Plass 1
1771 Halden

Kan tinglyses



§4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder parkeringsplasser og friarealer er sameiets ansvar.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffevedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Om sameiermøtet og innkalling.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt til innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, basert på sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 Om sameiermøtet

I sameiet regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kaller tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra

husstandmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelses kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13 jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den sameiets bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg, fasadeendring og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

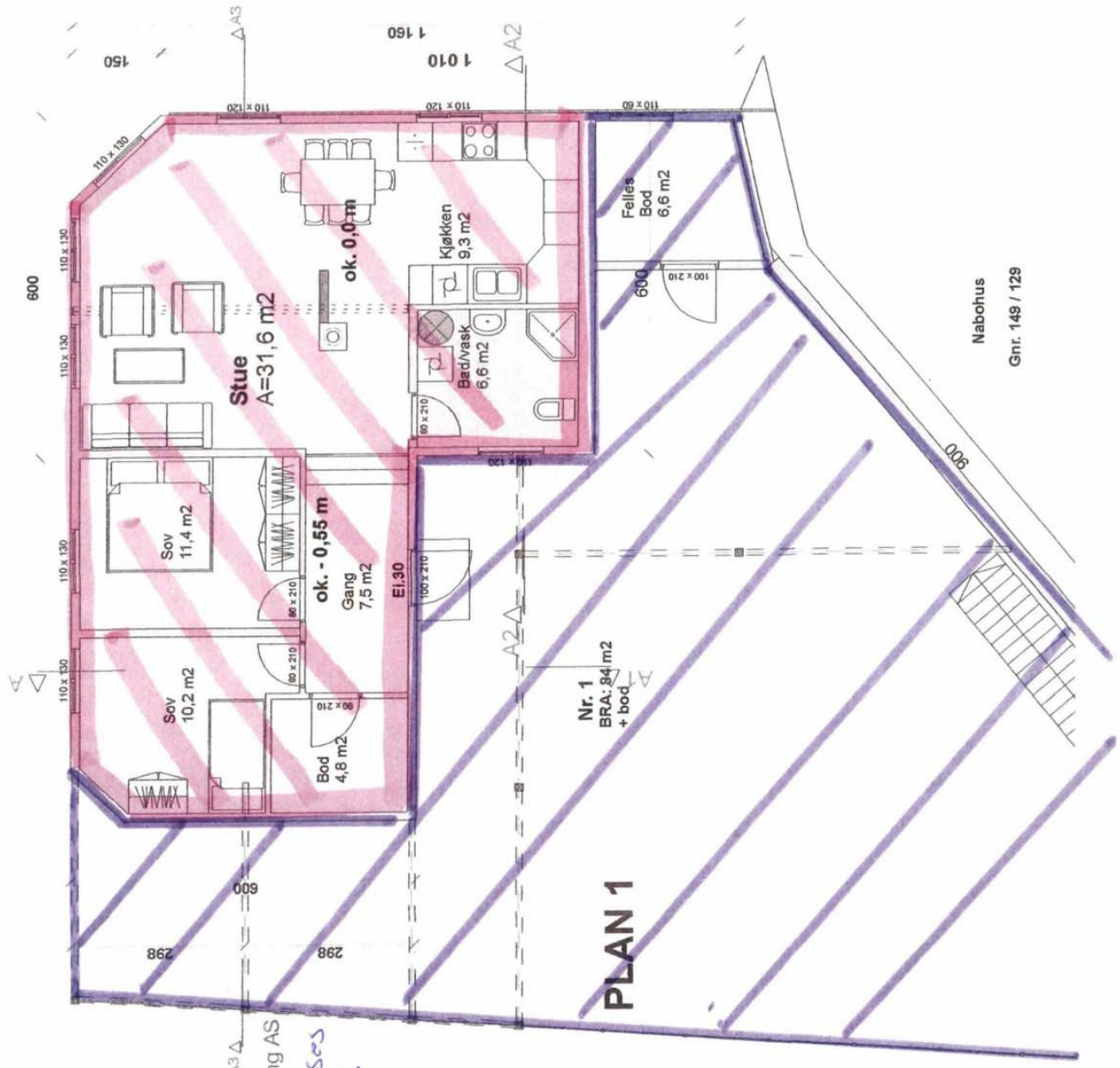
§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet som rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.



Seksjon 1
 Felles
 areale

Fredrikshald Eiendomsmegling AS
 Wiels Plass 1
 1771 Halden

Ken tinglyses
[Signature]

Fiklig erstat bekrefites
 [Stamp]

[Signature]

Nabohus
 Gnr. 149 / 129

PLAN 1

Nr. 1
 BRA: 84 m²
 + bod



Karl X11's gate
1587



1239
90 575 999 424 150
328 90 598 508 150
ok. vei - ca. 0,7
Støpt, isol plate på mark 33,4 m2
ok. golv - 0,55m
ok. golv 0,0 m
Støpt, isol plate på mark 45,9 m2
903
156
159
1816
410 305 410 176 305 175 25
A3
A2
A2
A1
A1
420 300
Støpt, isol plate på mark 6,2 m2
361
1411 (Mål tomtegrense)
470
Gårdstun
Forstøttningsmur
Frøpp
Felles areale
Seksjon 1
Alle mål på forstøttningsmurer tilpasses tomtegrensene.

Fredrikshald Eiendomsmegling AS
Wiels Plass 1
1771 Halden

Handwritten signature: Håvard G. Hofstrøm

Riktig gjenpart bekreftes
HAAVARD G. HOFSTRØM
Handwritten signature: Håvard G. Hofstrøm



Fredrikshald Eiendomsmegling AS
 Wiels plass 1
 1771 Halden
 Kjøpting
 Kjøpting
 Kjøpting

patent eiendomsmegler
 H. K. [Signature]

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 149, Bruksnr 131, Seksjonsnr 2	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	402 Cathrineholm
Veiadresse:	Karl Xlls gate 11 B, gatenr 3640	Valgkrets:	5 Tistedal
(fra bruksenhet)	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020603 Tistedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.03.2008	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	63/201
Arealkilde:				Areal felles tomt:	277,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/149/131	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/149/131/0/1	0,0
			Mottaker	3101/149/131/0/2	0,0
			Mottaker	3101/149/131/0/3	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/149/131	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/149/131/0/1	0,0
			Mottaker	3101/149/131/0/2	0,0
			Mottaker	3101/149/131/0/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.03.2008	Avgiver	3101/149/131	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/149/131/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Karl Xlls gate 11 B	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.06.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	200,0	Igangset.till.:	01.10.2006
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	200,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	28.02.2008
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	24612457			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		84,0		84,0				
H02			116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

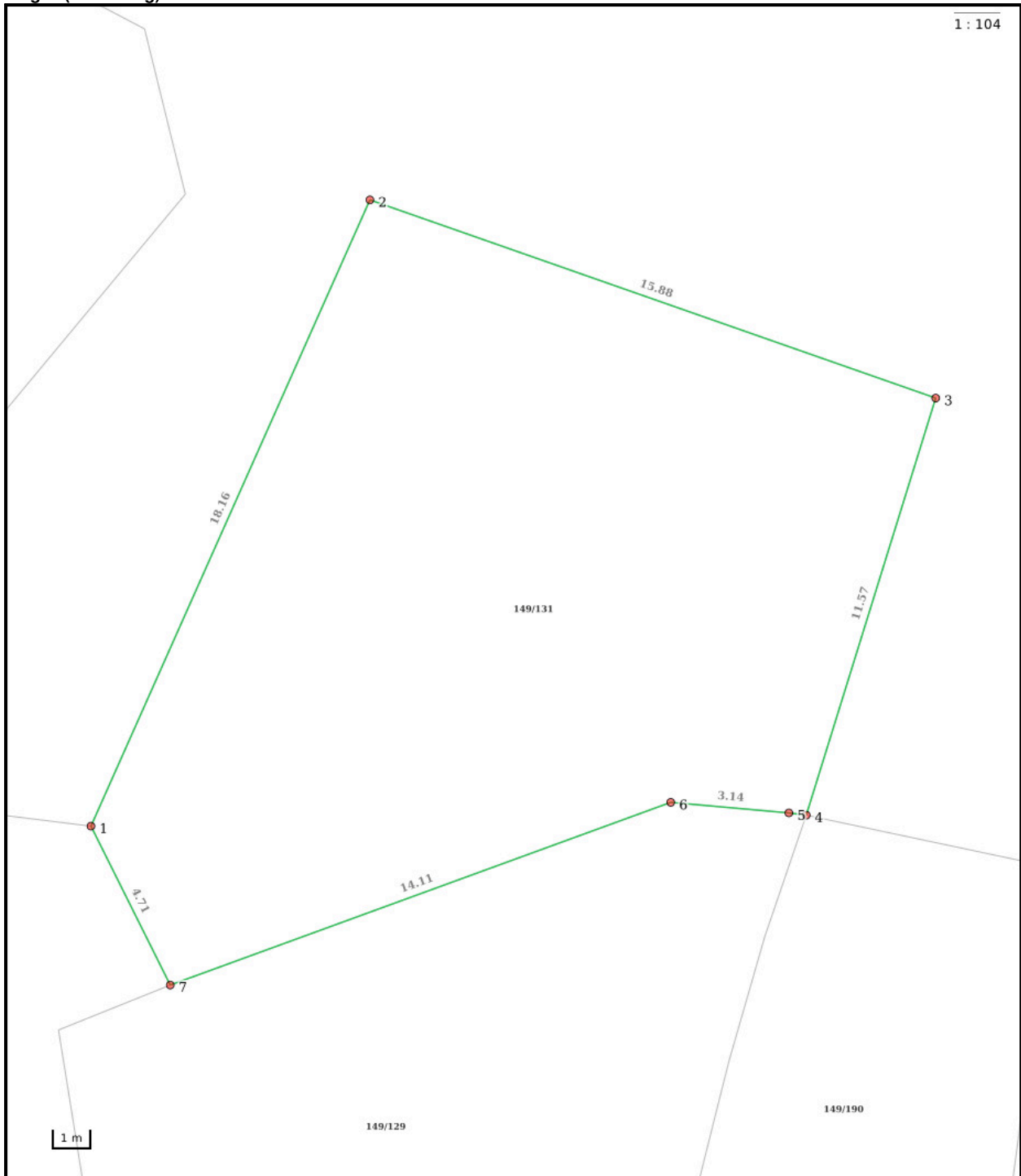
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 277,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 814,71	639 830,00	18,16m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 831,89	639 835,87	15,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 828,01	639 851,27	11,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 816,70	639 848,85	0,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 816,71	639 848,38	3,14m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 816,71	639 845,24	14,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 556 810,70	639 832,47	4,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-149/131/0/2, Karl Xlls gate 11B, 1792 TISTEDAL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.12.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

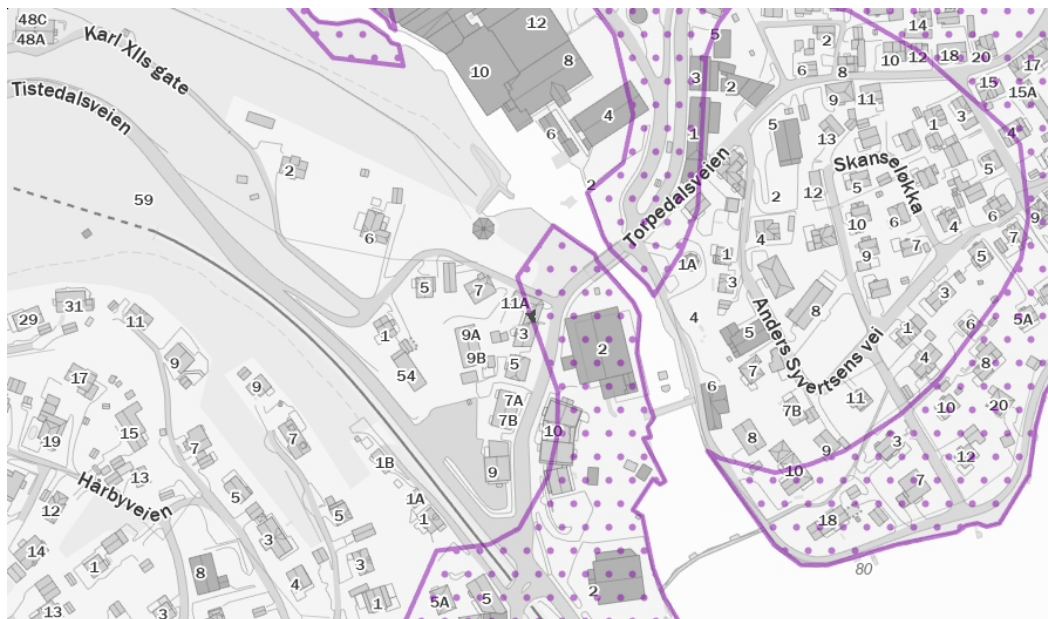
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.43 km
Flomfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	01.12.2025	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	94.8 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	2.5 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 01.12.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 01.12.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

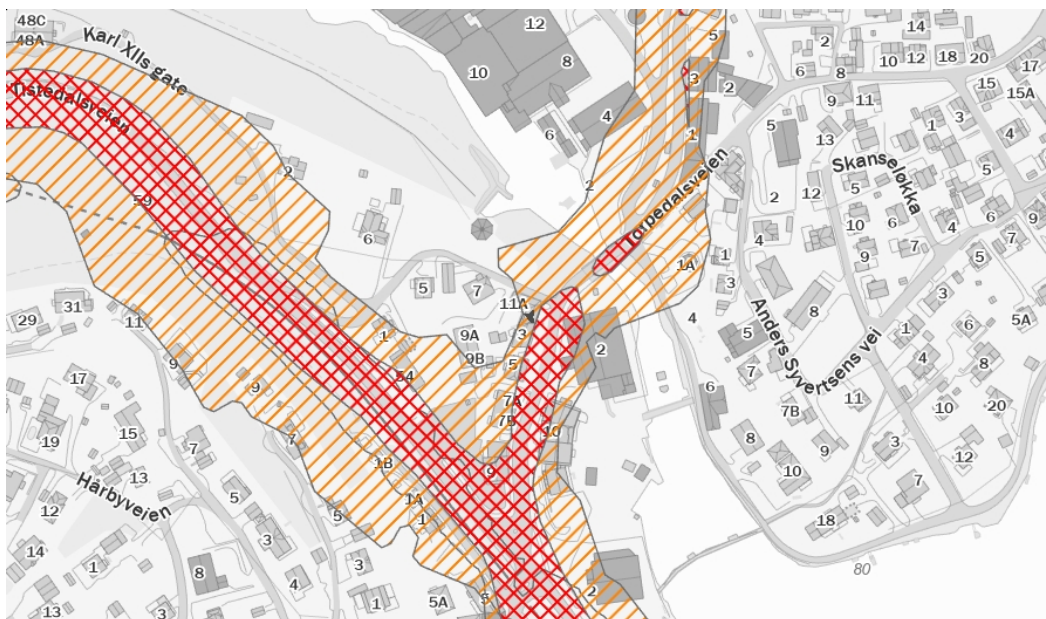
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 27.10.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

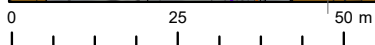
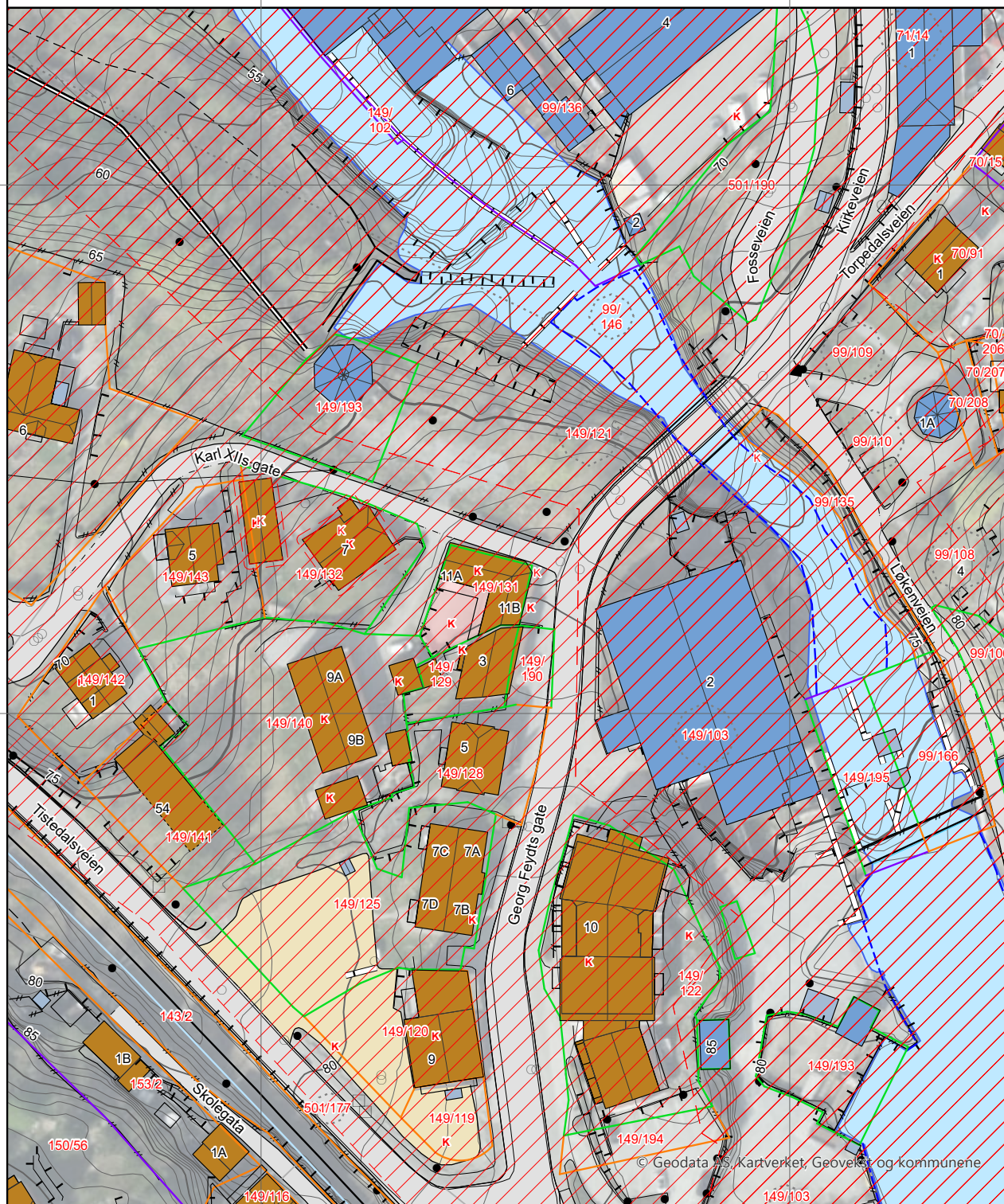
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/149/131/0/2

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.12.2025



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

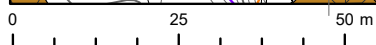
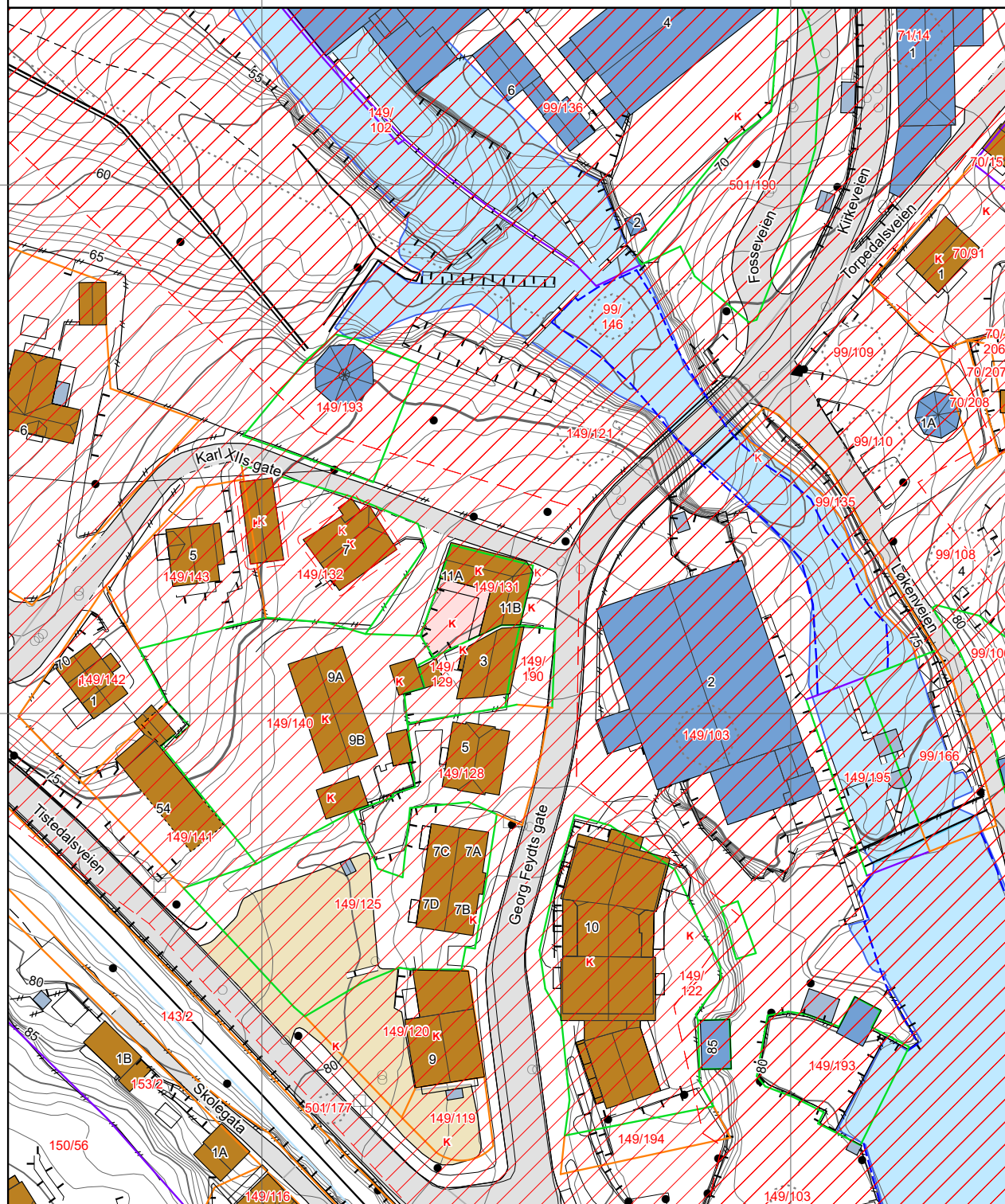
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/149/131/0/2

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 9.12.2025









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

Tegnforklaring









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Karl Xlls gate 11B, 1792 TISTEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	3 695,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	25 951,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1236000 prom	3.00	1/1	0 %	3 708,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	26.84	1/1	0 %	4 294,56 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	43.72	1/1	0 %	6 995,68 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	24 535,46 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Karl XIIIs gate 11B, 1792 TISTEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN

FOR

TISTEDAL SENTRUM.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet begrensningsslinje på plankartet.
2. Området reguleres for følgende formål:
 - BYGGEOMRÅDER, herunder boliger, forretninger/kontor, samt blanding av disse formål.
 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder kjøreveg, parkering, kjørbar gangveg, fortau, gang-og sykkelveg, plasser, jernbane, sone for grøntbelte.
 - SPESIALOMRÅDER, herunder verneverdig boligbebyggelse, verneverdig forretnings/kontor-og boligbebyggelse, verneverdig industribebyggelse, kulturhistorisk bevaringsområde og verneverdig kontor-/forretningsbebyggelse.
 - FELLESOMRÅDER, herunder felles avkjørsel.
 - FORNYELSESONRÅDER, herunder verneverdig boligbebyggelse som skal utbedres, og verneverdig bebyggelse for offentlig-/service-formål som skal utbedres.

Bevaringsverdige bygninger er merket med raster på reguleringsplanen.

Bygninger som inngår i planen har tykk omramning.

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET,

- 3a) Byggegrense inntil Rv 21 er som vist på planen. Der byggegrense ikke er vist, går den i formålsgrense (fortauskant).
- 3b) Ved øvrige veger går byggegrensen i formålsgrensen (fortauskant).
4. Det fastsettes ikke utnyttelsesgrader innenfor planområdets begrensning. Fortetning kan foretas så lenge dette skjer innenfor reguleringsbestemmelsenes krav og gjeldende lover og forskrifter.

5. Bebyggelse kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense. Bygninger skal helt, eller tilnærmet plasseres parallelt eller 90 med tilliggende vegs senterlinje.

FORMÅLSBESTEMMELSER:

BYGGEOMRÅDER

6. Området merket med gul farge benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Bebyggelsen må her ikke overstige 2 etg.
7. Området merket med blå farge benyttes til bymessige formål, så som forretninger, kontorer, serviceinstitusjoner etc. Bebyggelsen må her ikke overstige 3 etasjer.
8. I områder med blå og gul skravur er begge disse formål, eller en blanding av disse tillatt (se pkt. 6 og 7). I disse områder må bebyggelsen ikke overstige 3 etasjer. Unntatt fra dette er bebyggelsen Georg Feydtsgate 13 og 17 der bebyggelsen ikke må overstige 2 etasjer.
9. Det stilles krav til å overholde følgende støygrenser ved bygging av ny boligbebyggelse langs riksveiene 21 og 103 (støynivå 10 m fra senterlinje veg beregnet til ca 65 dBA ekvivalent støynivå, døgn):
- a) Innendørsforhold skal ikke overstige 30-35 dBA. Dette kan forutsette spesiell lydisolering av fasadene. Innendørs støynivå kreves dokumentert ved ny boligbebyggelse.
 - b) Støyømfintlige rom bør vende bort fra støykilden
 - c) Til bolignære utendørs oppholdsområder (inklusive verandaer) må ikke beregnet ekvivalent støynivå overstige 55-60 dBA.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

10. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling i kjørebane, parkering, fortau, plasser, gang- og sykkelveger og kjørbare gangveger som er vist på planen.
11. Sone avsatt for grøntbelte må ikke bebygges.
12. For plassene merket A og B skal det utarbeides detaljerte disposisjonsplaner.

SPESIALOMRÅDER.

13. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster som bevaringsverdige bygninger på plankartet, og i tegnforklaring gitt betegnelsen: "verneverdig boligbebyggelse", "verneverdig forretnings-/kontor- og boligbebyggelse", "verneverdig kontor-forretningsbebyggelse", og "verneverdig

industribebyggelse."

For disse bygninger gjelder følgende bestemmelser:

- a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.
 - b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at uttrykk, hovedform og dimensjoner holdes uendret. Tilføring av nye elementer må underordne seg helhetsinntrykket, og alle inngrep må foretas med fagkyndig bistand, og i samarbeid med vedkommende antikvarisk instans.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte eiers ønske, forutsatt at byggeforskriftenes og plan- og bygningslovens krav oppfylles.
 - e) Endring av opprinnelig hovedmaterialbruk og overflatebehandling tillates ikke.
 - f) Dersom noen av disse bygninger på grunn av ytre påvirkning (brann, naturkatastrofe etc) blir å regne som totalskadet, må gjenoppføring skje i henhold til de øvrige bestemmelser i reguleringsplanen. Arealet overgår da til angitt bruksformål, og verneverdien faller bort.
- 14
- a) Det brune området med skravur skal bevares som kulturhistorisk område. Det tillates ikke landskapsmessige eller bygningsmessige inngrep som vil forringe områdets karakter.
 - b) Nødvendige arbeider i forbindelse med vannregulerings- og tappingsbestemmelser tillates under forutsetning av at arbeidene utføres så skånsomt som mulig.
 - c) Alle forandringer og inngrep i området må skje i samråd med kraftverks- og vassdragsinteressene, samt de antikvariske myndigheter.

FORNYELSESOMRÅDER.

- 15. Området markert med gul farge samt diagonal og vertikal skravur er fornyelsesområde for boliger der bebyggelsen skal utbedres.
- 16. Området markert med rød og blå striper, samt diagonal og vertikal skravur er fornyelsesområde for offentlig- / serviceformål.

17. For fornyelsesområdene (pkt.15 og 16) gjøres pkt.13
(bestemmelsene for den verneverdige bebyggelsen) gjeldende.

Halden kommune planavdelingen, 30/11-87.
revidert 17/3-88.
revidert 28/4-88.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 09.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Karl Xlls gate 11B, 1792 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.03.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf	
Delarealer	Delareal	277 m ²
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Områdenavn	BA43
	Delareal	277 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570
	Delareal	277 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-314
Navn	Tistedal sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/96/G-314.pdf
Delarealer	Delareal 276 m ² Formål Boliger
	Delareal 1 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 275 m ² Formål Bevaringsområde



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 149/131/0/2
Adresse: Karl XlIs gate 11B
Utskriftsdato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Jernbane
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
	Parkbelte i industristøk
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslirje
	Taksprang
	Mønelirje
	Bygningsbru

Returneres etter tinglysing til

Halden kommune
ors. 974591693

 Fredrikshald Eiendomsmegling AS
 Wiels Plass 1
 1771 Halden

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonerin

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0101	Halden	149	131

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
989279904	Roger Bjerkeli Eiendom AS	1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	85		13				25				37			
2	B	63		14				26				38			
3	B	53		15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								201	= nevner:	201					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.


 Doknr: 247125 Tinglyst: 28.03.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Riktig eiendomsdel bekreft.
 Halden kommune
 Halden kommune
 Fredrikshald Eiendomsmegling AS
 Wiels Plass 1
 1771 Halden
 Rolf Kapi H.G. Halden

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

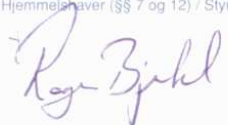
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

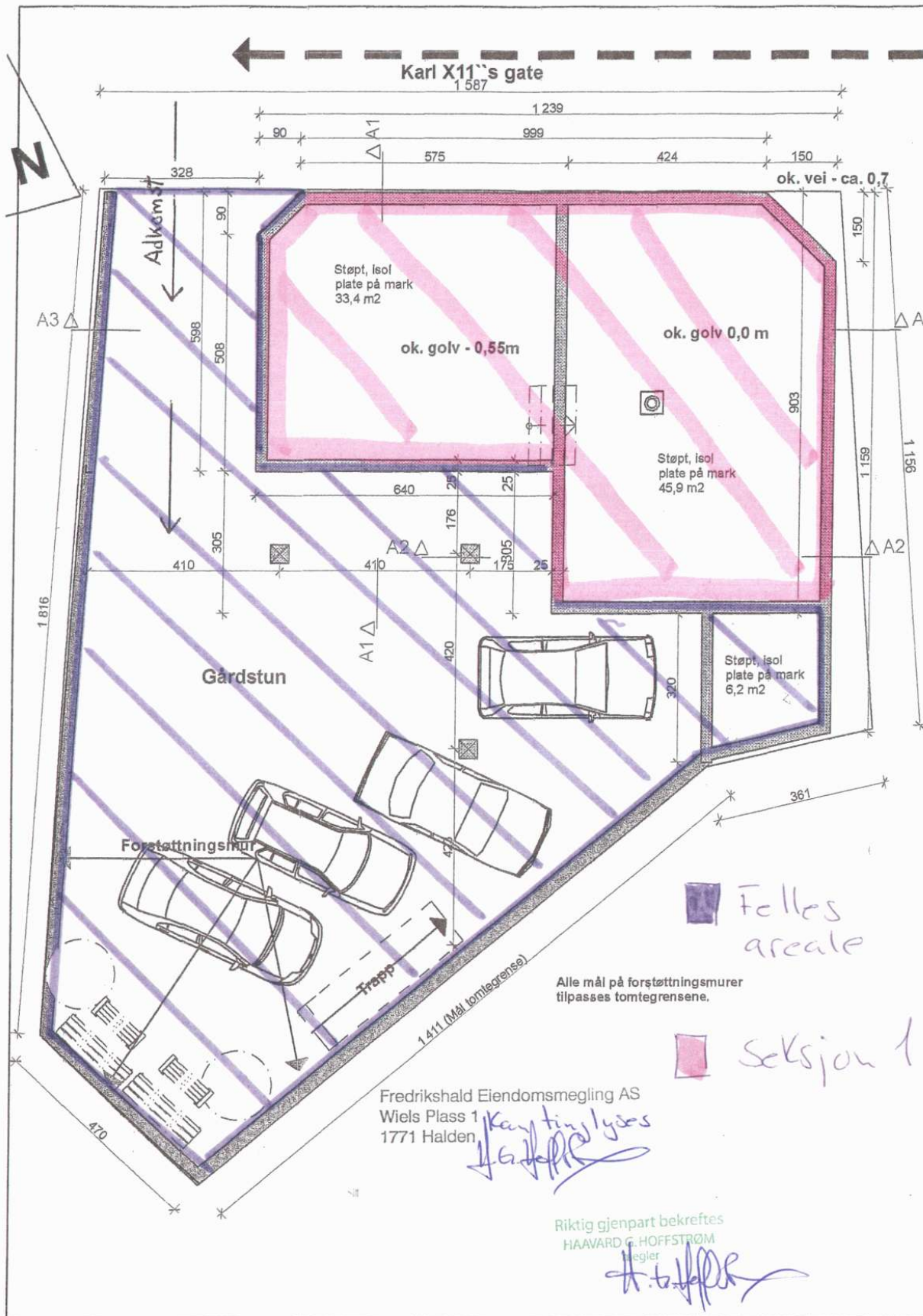
Sted, dato Halden 13/3-08	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sied, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
149	131			Halden kommune
Dato		Stempel og underskrift		
26.03.2008		 J.S.Olsen oppm.sjef		
		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> HALDEN KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten </div>		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





Fredrikshald Eiendomsmegling AS
 Wiels Plass 1 Rett Kopi
 Kantinglyses
 1771 Halden
SKA

Riktig gjennpart bekreftes
 HAAVARD S. HO
 Eiendomsmegler
H. Ho

4. Tinglysning.

St. Kr. 65.-

KJØPEKONTRAKT.

304.

Undertegnede, Saugbrugsforeningen og cellulosearbeider

Einar Hansen, har avsluttet sådan kjøpekontrakt :

1. Saugbrugsforeningen selger til Einar Hansen eiendommen matr.nr. 697 og 717 i søndre Tistedalen, Halden, for en kjøpesum av kr. 6.000.- seks tusen kroner.
2. Kjøpesummen avgjøres ved at kjøperen betaler kontant ved overtagelsen kr. 500.00 - femhundre kroner - mens han for restbeløpet, kr. 5.500.00 femtusenfemhundre kroner - utsteder til selgeren en 5 % rentebærende 1ste prioritets pantobligasjon, som avdrages med kr. 500.00 - femhundre kroner - årlig.
3. Eiendommen overtas av kjøperen den 14. oktober 1932 i den stand den nu befinner sig, fri for pantheftelser og fri for den i auk-sjonsskjøte, tinglyst 8/1 1838, vedk. matr.nr. 697 omhandlede grunnavgift. Kjøperen overtar heller ingen av de mulige rettigheter eller forpliktelser som måtte tilkomme eller påhvile Saugbrugsforeningen iflg. kontrakter tinglyst 15/11 1830 og 12/7 1841, dokument tinglyst 19/4 1842, overenskomst med Halden kommune om vann fra Femsjøen, tgl. 27/5 1890, samt kontrakt ang. utbygning av vannfall m.v., tinglyst 20/12 1912.
4. De på eiendommen fallende skatter og avgifter fordeles mellom kjøper og selger pr. overtagedagen.
5. Grensen mellom de solgte eiendomme og selgerens eiendom matr.nr. 702 trekkes således som de påvises av selgeren ved kartforretningen.
6. Kjøperen vedtar på egne og senere eiers vegne til enhver tid og uten vederlag av noen art å ville tåle de ulemper Saugbrugsforeningens virksomhet kan komme til å medføre for de solgte eiendommer. Saugbrugsforeningen skal på samme måte ha rett til å komme frem over eiendommen med tunnel, vannledning, kabler, luftledninger, transportbaner eller hvilket som helst tekniske innretninger, det være sig under eller over jorden, hvilke Saugbrugsforeningen måtte anse nødvendige i forbindelse med sin virksomhet.
7. Alle med salget forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer.

Halden i september 1932.

KJØPER:

Einar Hansen.

SELGER:

I Direksjonen for SAUGBRUGSFORENINGEN

Ole A. Stang.

P. M. Anker.

Til vitnerlighet:

H. Ness. E. Mathisen.

20. 12. 1912

Købt ikke opmærksomme ved at sælge...
ikke ønske om sælge...
sælge...
sælge...
sælge...

§ 7

Indsættelse af de nævnte kontrakt...
indlægges...
indlægges...

§ 8

Nævnte kontrakt...
indlægges...
indlægges...

Nævnte kontrakt...
indlægges...
indlægges...

Samlingsforeningen...
Henny Melchior...
Haldens Formidlingsbureau...
Paul Hofgaard...

1913
Byttingen den 7 januar
1 H. 11...
78...
Aar 1912 den 11 december...

7 januar 1913

Indkøbt, skuespil...
indlægges...
indlægges...

Indkøbt, skuespil...
indlægges...
indlægges...

Indkøbt, skuespil...
indlægges...
indlægges...

Indkøbt, skuespil...
indlægges...
indlægges...

Nabolagsprofil

Karl XIIIs gate 11B - Nabolaget Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Paviljongen 1 min
Linje 35, 306 0.1 km

Halden stasjon 5 min
Linje RE20 3.7 km

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 11 min
300 elever, 15 klasser 0.9 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min
362 elever, 15 klasser 3.3 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
338 elever, 15 klasser 3.8 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min
396 elever, 16 klasser 5.4 km

Halden vgs - avd. Risum 5 min
400 elever 2.8 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min
1200 elever, 61 klasser 3.4 km

«Fint turområde»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

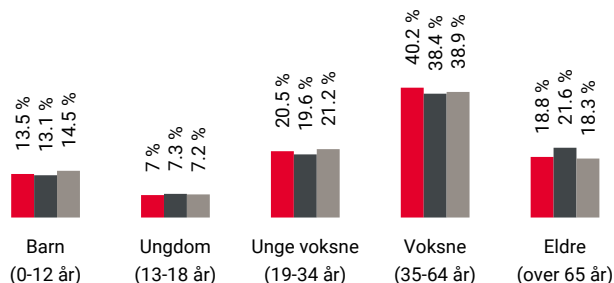
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Halden Montessori barnehage (1-5 år) 21 min
17 barn 1.6 km

Asak kulturbarnehage (1-5 år) 22 min
39 barn 1.7 km

Bollerød Fus barnehage (1-5 år) 23 min
54 barn 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal 3 min

Coop Extra Halden 4 min
Post i butikk 3.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100



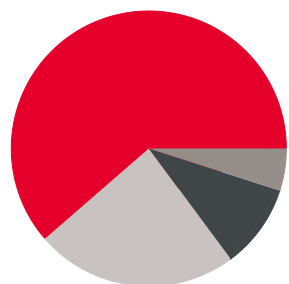
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

Tistedalshallen - rehabilitering	11 min	
Aktivitetshall	0.9 km	
Tistedalen stadion	13 min	
Fotball	1 km	
SKY Fitness Halden	6 min	
Spenst Halden avd. Høvleriet	6 min	

Boligmasse



- 62% enebolig
- 10% rekkehus
- 5% blokk
- 24% annet

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

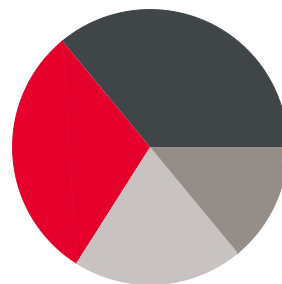
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	6 min	
Apotek 1 Ørnen Halden	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



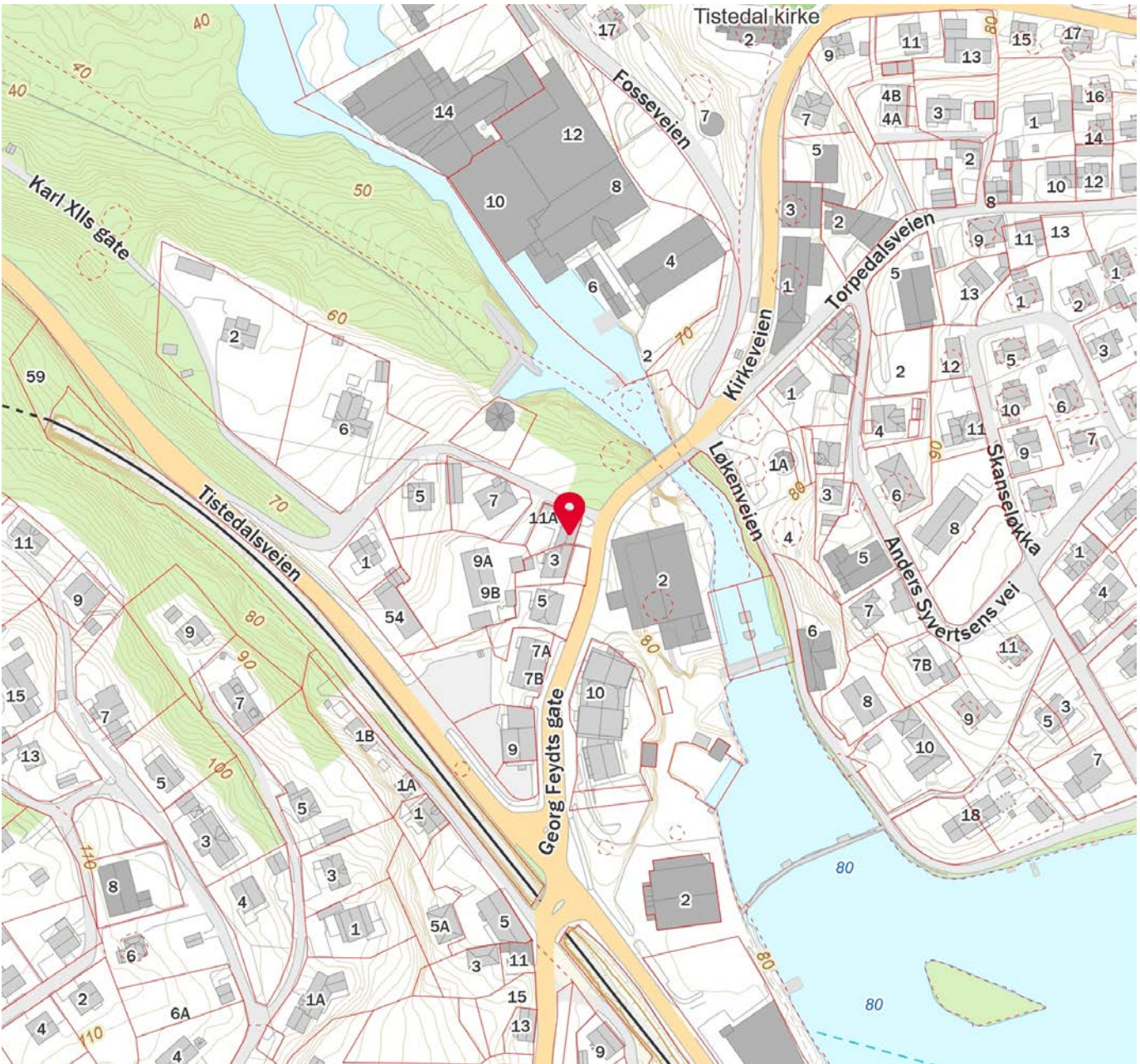
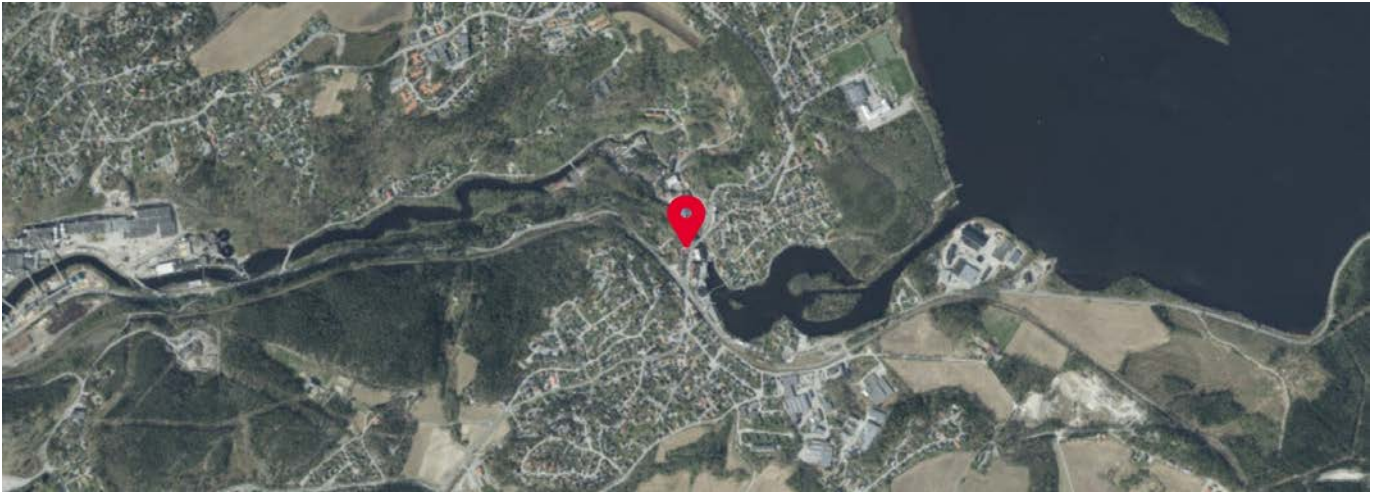
0%


45%

- Bollerød/Kokkhaugen/Fosseløkka
- Halden
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Karl Xlls gate 11B
1792 TISTEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre