

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Felleskostn.: Kr 2 099,-
Selger: Andrea Vestavik Thunem

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 4803 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 167
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1101250116

Lækker og meget påkostet rekkehus på ett plan. Vannbåren varme og solcelleanlegg.

Velkommen til denne moderne og meget tiltalende selveiende rekkehusleiligheten. Her har du topp moderne standard og fremtidsrettet oppvarming med særdeles lave energikostnader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Andre vedlegg	80
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan

Areal oppgitt som BRA-e er bod utenfor boenheten som tilhører seksjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4803 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, asfaltert innkjøring og gårdsplass med adkomst til parkering og carport. I front er det opparbeidet terrasse - og noe plen i forkant. I enden av fellestomten er det en felles hage/uteplass. Her er det flott å ha en felles sittegruppe, bålpanne etc.

Totalt areal for fellestomt.

Beliggenhet

Solrikt og lunt beliggende på vakre Brattskottfeltet. Her suser løvtrærne i bakkant - og eiendommen har en meget tilbaketrukket og rolig beliggenhet i området. Barnevennlig. Rett inntil boligfeltet går det flotte tur- og treningsstier som strekker seg langs med Hovsfjellet. Man kan også gå ned via Fiskeklev til badeplassen i Engevika, eller sykle

på nyetablert sykkel og gangvei ned til Folkvang og Risum.

Adkomst

Ta inn Fiskeklevveien fra Hovsveien. Ta til venstre inn Brattskottveien. Sameiet ligger på venstreside rett før Brattskottveien svinger til høyre. Innkjøring til felles parkering.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehuset er bygget i 2022 og har en normal god standard for byggeåret.

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Grunnmuren er utført med isoporelementer som er fylt med betong, med ukjent fundamentering.

Det er ikke lagt noe drenering, da dette ikke er nødvendig med denne type byggegrunn og plate på mark.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk på 20 + 5 cm i henhold til dokumentasjon fra entreprenør, og er kledd på utsiden med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler i pulttakform. Det er ikke mulighet for inspeksjon på innsiden.

Takrenner og nedløp er av stål.

Gulvkonstruksjonen er utført som støpt plate på mark, isolert med 35 cm.

Vinduer har malte trekarmmer og 3-lags energiglass. Ytterdøren har malt isolert dørblad og malte trekarmmer. Balkongdøren har malt dørblad med 3-lags energiglass og malt trekarm.

Terrassen er oppført med Royal impregnerte materialer.

Det tilhører en utvendig bod og carport til seksjonen. Boden er uisolert og er oppført på ringmur med støpt gulv. Gulvet i carporten er støpt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

- Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er kort avstand fra underkant av bordkledningen ned til terrasse gulvet. Avviket medfører økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se hvordan lufting av konstruksjonen er i varetatt.

- Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Dørene har noe bruksmerker.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er gulvbord med sprekker.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at ovn kan stå så nært vegg uten brannmur.

Ovnen er ikke tilkoblet tilluft, det kan medføre problemer med dårlig trekk og spesielt i oppfyringsfasen.

- Våtrom - ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er ikke dokumentert at det er benyttet våtromsmaling/system på vegger i våtsone på rommet-

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet innvendig stakeluke på anlegget, dette medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Det kan være mulig å stake fra sluker.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - ETASJE > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja

Beskrivelse: solceller kontrollert etter montering

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: ved carport

Innhold

1.etg.: Entre, 2 soverom, dusj/wc, vaskerom, stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken og utgang til en solrik, stor terrasse.

Carport med tilhørende lagringsbod i bakkant.

Standard

Meget tiltalende og moderne, god standard. Det er lyse, enstavs eikelaminat på gulv. Lysmalte, slette vegger i duse og varme fargevalører. Rentbrennende peisovn i stuen i tillegg til energieffektiv vannboren gulvvarme. Denne enheten har solceller på taket og forsyner boligens egen strøm store deler av året! Lekker helfliset bad med store fliser. Dusjhjørne, vegghengt toalett og elegant baderomsinnredning. Kjøkkenet er holdt i en mørk, elegant farge med tilhørende helintegreerte hvitevarer. Her følger det med innebygget stekeovn og induksjonstopp, i tillegg til oppvaskmaskin og kjøl/frys. Alt sømløst helintegrert i det elegante kjøkkenet. Spotter med dimming i flere rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er etablert fellesavtale for tv/internett som betales via felleskostnader.

Parkering

1 plass i i carport. Her er det også elbillader og adkomst til egen lagringsbod. Gjesteparkering på fellesområdet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Bygget er utført med radonsperre.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingssystemer og energikilde:

- Boligen har vannbåren varme i gulv i alle rom.
- Det er installert en avtrekks varmpumpe som for øvrig driftes elektrisk.
- Det er montert vedovn tilkoblet stålrørs pipe.
- Varmepumpe med integrert varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert i vaskerommet.

- Solcelle på tak

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 24 521

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 4 834

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 754 132

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 016 528

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/16

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer tv/internett Telenor, fullverdiforsikring for hele boligkomplekset, snørydding/strøing, avsetning til vedlikehold av fellesområder, forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 099

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 6 703

Andel fellesformue dato

24.06.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Brattskottveien 10-16

Organisasjonsnummer

933134075

Om sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner i rekkehus fordelt på 4 rekker med henholdsvis på 3, 4, 5, og 4 enheter. Forretningsfører er HABO.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 167, 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:

3101/168/167/2:

21.09.2022 - Dokumentnr: 1054374 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3101 Gnr:168 Bnr:167
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2023 - Dokumentnr: 55723 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/16

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for 16 nye boenheter i rekke, fordelt på fire bygningskropper, med VA-anlegg og 8 frittliggende carporter datert 12.06.2024.

Lovlighet (jmf tilstandsrapport):

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G613 Hovsfjellet med formål konsentrert småhusbebyggelse og felles grøntareal. Det er også avsatt friområde/lekeplass rundt tomten, se vedlagte reguleringsplankart.

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 panterett 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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 397 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter sikringspant, foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler 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

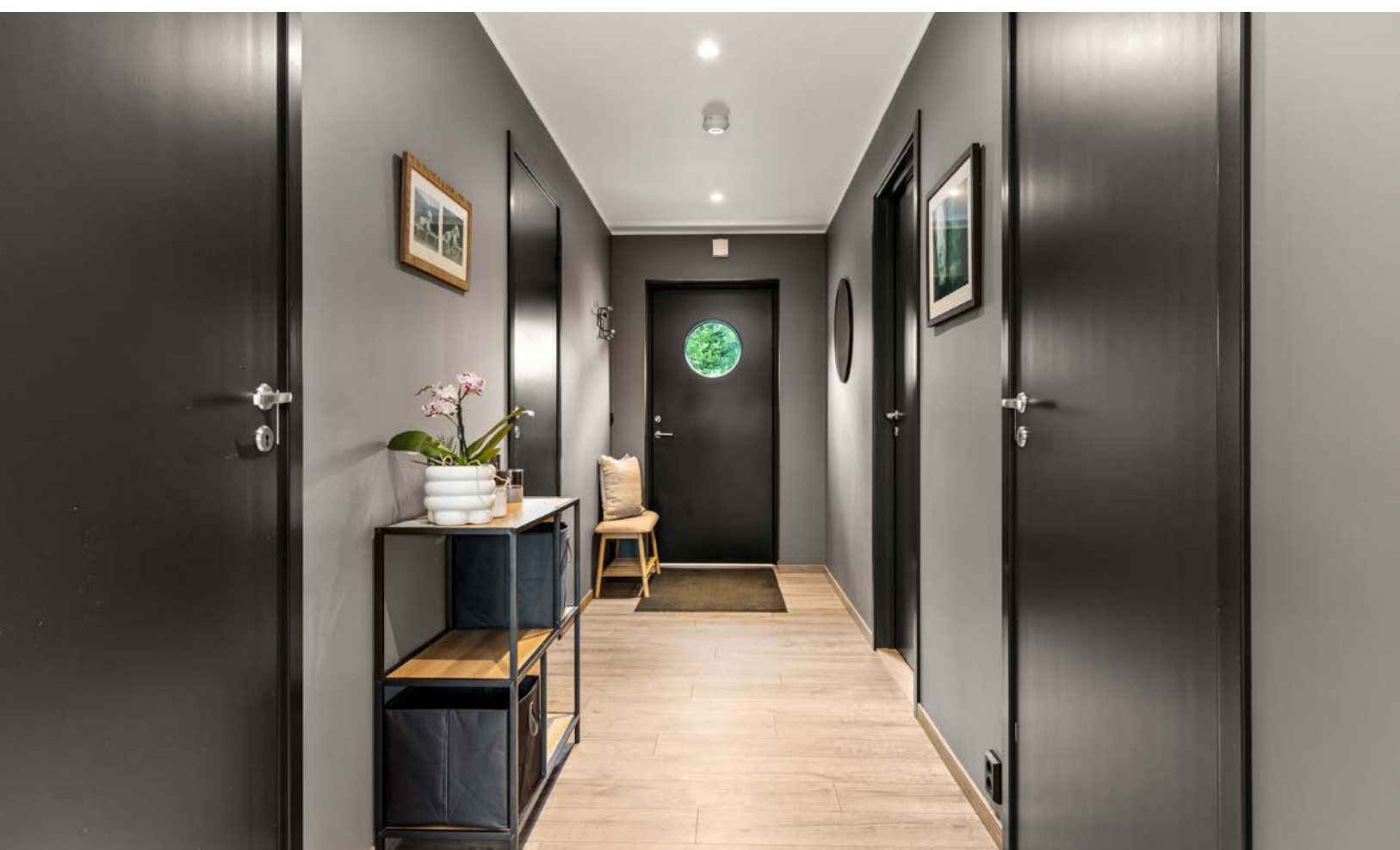
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

25.08.2025















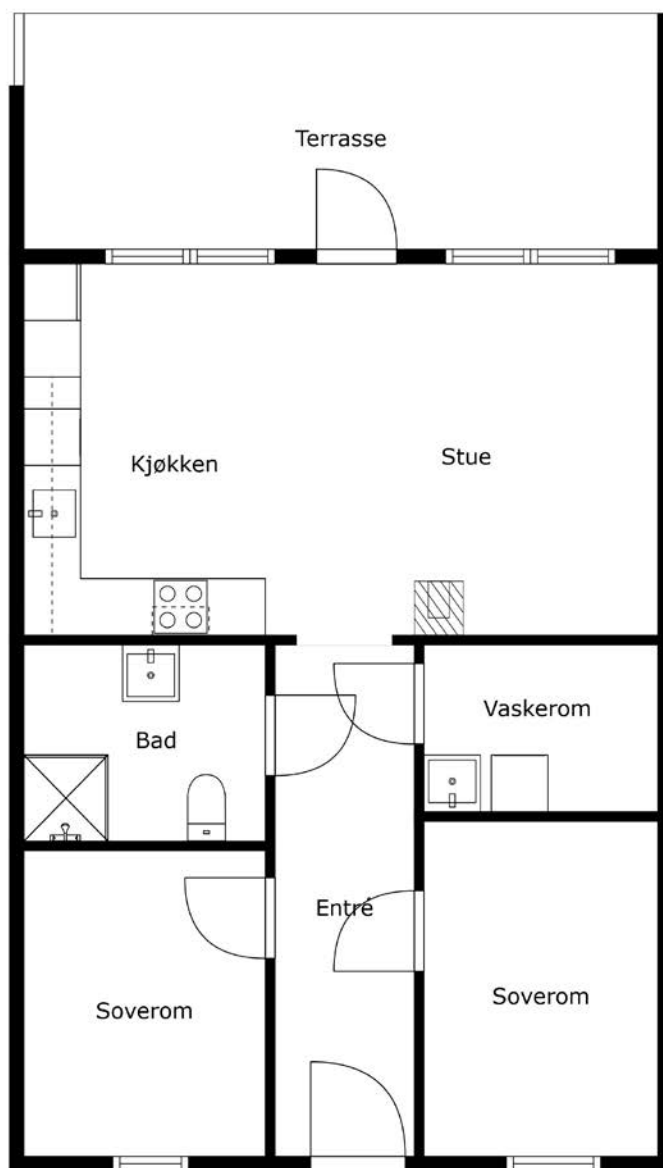
Delikat bad











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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Brattskottveien 10 B, 1769 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 168, bnr. 167, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1654

Referansenummer: Q86065

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med papp. Det er montert solcelleanlegg på deler av taket. Innfesting av dette ikke synlig.

Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk 20 + 5 cm i følge dokumentasjon fra entreprenør og kledt på utside med stående malt bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler, med pulttak form. Det er ikke noen inspeksjons mulighet på innside. Vinduer har malte trekarmar og 3 lags energi glass.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmar.

Balkongdør har malt dørblad med 3 lags energi glass og malt trekarm.

Terrasse er oppført med Royal impregnerte materialer.

Det tilhører utvendig bod og carport til seksjonen.

Boden er uisolert og er oppført på ringmur og har støpt gulv.

Gulv i carport er støpt.

Det er installert lader for bil ved carporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er klikk vinyl på gulv i alle rom.

På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

Gulvkonstruksjon er utført som støpt plate på mark, isolert med 35cm.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og bilde dokumentasjon foreligger.

Det er montert vedovn tilkoblet stålrørs pipe.

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmar med flat terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.

Det er fliser på vegger på underlag av Litexplater, malte gipsplater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på betong underlag med vannbåren varme.

Det er generelt lite fall til sluket å gulvet, men det er fall til sluket.

Lokalt i nedsenket dusjnise er det godt fall.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll. Synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glass dører, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og veggmontert toalett med innbygget vannsisterne.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom

Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Det er fliser på gulv på betong underlag med vannbåren varme. Det er 20mm fall til sluket, målt fra gulv i hjørne ved døren. Utgjør ca 1:100

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll. Synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet fungerer også som teknisk rom, varmepumpe med integrert varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet. Fordelerskap for gulvvarme og tappevann er også plassert i rommet.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Hulltaking ikke foretatt, det er montert skapinnredning på motsatt side av aktuell vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask, ett greps sort blandeblender. Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, microovn, kjøøl/fryseskap, induksjon koketopp og komfyrvakt. Sotet glassplate på vegg over benkeplate ved koketopp og vask. Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, besikket i fordelerskap. Drenering fra skap ført ned til gulv med sluk.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat integrert i varmepumpen.

Det er installert en avtrekks varmepumpe som for øvrig driftes elektrisk.

Anlegget har integrert varmtvannsbereder.

Boligen har vannbåren varme i gulv i alle rom.

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 40A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A og 9 stk 15A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det er ikke lagt noe drenering da dette er ikke nødvendig med denne type byggegrunn og plate på mark.

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering.

Støttemur er oppført med granittblokker.

Eiendommen ligger i et område som skrår noe mot sør og sørøst.

Tomten rundt og inntil boligen er planert slik at det er flatt med litt fall vekk fra grunnmuren.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

3 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemmer godt med faktiske forhold.

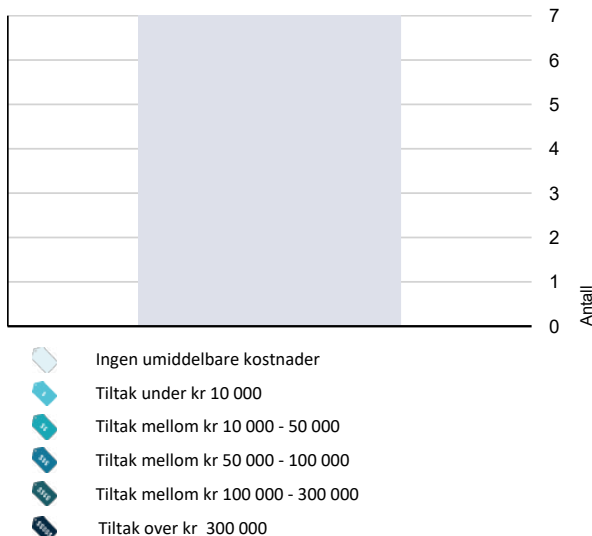
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Det er innhentet dokumentasjon på uavhengig kontroll på våtrom.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2022

Kommentar

Ferdigattest utstedt 12.6.2024

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen er oppført i 2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp. Det er montert solcelleanlegg på deler av taket. Innfesting av dette ikke synlig.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk 20 + 5 cm i følge dokumentasjon fra entreprenør og kledd på utside med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er kort avstand fra underkant av bordkledningen ned til terrasse gulvet. Avviket medfører økt risiko for skade på kledningen og løsningen krever økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påse at det blir utført jevnlig vedlikehold av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikerte takstoler, med pulttak form. Det er ikke noen inspeksjons mulighet på innside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se hvordan lufting av konstruksjonen er i varetatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon/detalj tegninger som viser dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer har malte trekarmen og 3 lags energi glass.

TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen.
Balkongdør har malt dørblad med 3 lags energi glass og malt trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene har noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler utbedring med maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ytterdør



Ytterdør



Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med Royal impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er gulvbord med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for tiltak på kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekk i gulvbord

TG 1 Andre utvendige forhold

Det tilhører utvendig bod og carport til seksjonen.
Boden er uisolert og er oppført på ringmur og har støpt gulv.
Gulv i carport er støpt.
Det er installert lader for bil ved carporten.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er klikk vinyl på gulv i alle rom.
På vegger og himlinger er det malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er utført som støpt plate på mark, isolert med 35cm.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og bilde dokumentasjon foreligger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn tilkoblet stålrørs pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at ovn kan stå så nært vegg uten brannmur.
Ovn er ikke tilkoblet tilluft, det kan medføre problemer med dårlig trekk og spesielt i oppfyringsfasen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

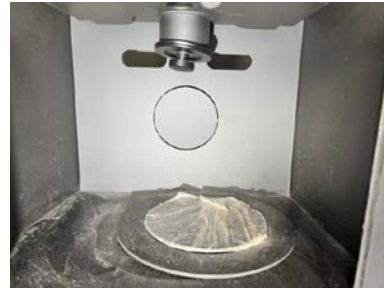
- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon på godkjent montering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avstand til vegg



Ikke tilkoblet tilluft

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmen med flat terskel.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger på underlag av Litexplater, malte gipsplater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betong underlag med vannbåren varme. Det er generelt lite fall til sluket å gulvet, men det er fall. Lokalt i nedsenket dusjnise er det godt fall.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll. Synlig slukmansjett under klemring i sluket.



Oppkant ved dørterskel

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glass dører, servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og veggmontert toalett med innbygget vannsisterne.



Drensåpning for innbygget toalettsisterne.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

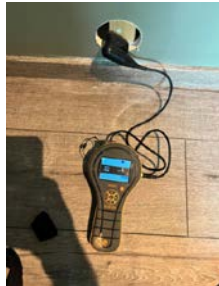
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Gjeldende forskrift er 2017, det er innhentet dokumenter i forbindelse med uavhengig kontroll.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke dokumentert at det er benyttet våtromsmaling/system på vegger i våtsone på rommet-

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på betong underlag med vannbåren varme. Det er 20mm fall til sluket, målt fra gulv i hjørne ved døren. Utgjør ca 1:100



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran som er kontrollert og godkjent i forbindelse med uavhengig kontroll. Synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet fungerer også som teknisk rom, varmepumpe med integrert varmtvannsbereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet. Fordelerskap for gulvvarme og tappevann er også plassert i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, det er montert skapinnredning på motsatt side av aktuell vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask, ettgreps sort blandebatteri.

Det er installert oppvaskmaskin, vannstoppesystem, stekeovn, microovn, kjøl/fryseskap, induksjon koketopp og komfyrvakt.

Sotet glassplate på vegg over benkeplate ved koketopp og vask.



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, besiktiget i fordelerskap. Drenering fra skap ført ned til gulv med sluk.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet innvendig stakeluke på anlegget, dette medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Det kan være mulig å stake fra sluker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men det bør undersøkes om løsningen er tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig spylepunkt for avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat integrert i varmepumpen.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert en avtrekks varmepumpe som for øvrig driftes elektrisk.
Anlegget har integrert varmtvannsbereider.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv i alle rom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 40A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 2 stk 16A og 9 stk 15A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på det elektriske anlegget og på solcelleanlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei DLE har ikke utført kontroll på anlegget da det er nytt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Det er ikke lagt noe drenering da dette er ikke nødvendig med denne type byggegrunn og plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med isoporelementer som er fylt med betong, ukjent fundamentering.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur er oppført med granittblokker.

TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i et område som skrår noe mot sør og sørøst. Tomten rundt og inntil boligen er planert slik at det er flatt med litt fall vekk fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør, tilkoblet kommunalt anlegg.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

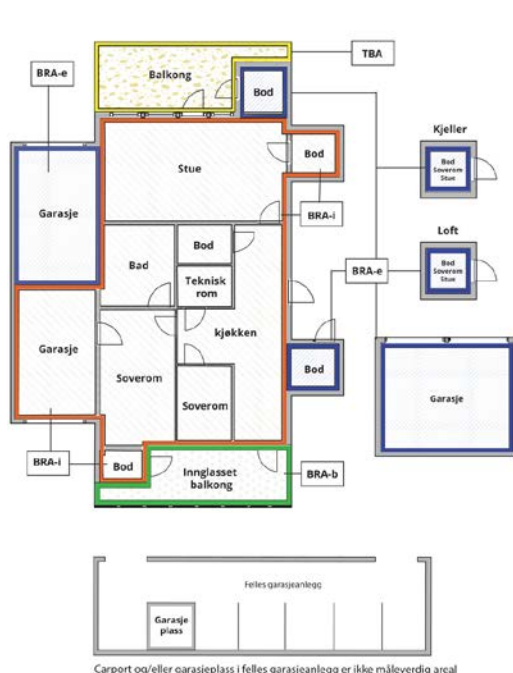
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	5		71	17
SUM	66	5			17
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er bod utenfor boenheten som tilhører seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer godt med faktiske forhold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Jørn Thunem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	168	167		2	4802.9 m ²	Matrikkel	Eiet

Adresse

Brattskottveien 10 B

Hjemmelshaver

Thunem Andrea Vestavik

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Brattskottveien 10-16	1 / 16	Habo	933134075
Felles formue Kr. 6 703 31.12.2024			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattskott, som er et populært og familievennlig boligområde ca 5 minutters kjøring sør for Halden sentrum.

Kort avstand til barnehage, Kongeveien barneskole og Risum ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med planid G-613 gjeldende fra 29.9.2005 og bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Om tomten

Tomten er stor og opparbeidet med plen og asfalterte kjørearealer/parkering.
Tomten er felles.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	12.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.02.2022		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	29.09.2005		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	17.01.2022		Gjennomgått	1	Nei
Eiendoms kart	24.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	24.06.2025		Gjennomgått	11	Nei
Forretningsfører/boligopp lysninger	24.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB6065>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250116	

Selger 1 navn
Jørn Andreas Thunem

Gateadresse	
Brattskottveien 10B	

Poststed	Postnr
HALDEN	1769

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Andrea Vestavik Thunem

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250116

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Thunem	8669cfa644d024dbd687 ae3624edfe75f4b1fd31	24.06.2025 18:17:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250116

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

Nabolagsprofil

Brattskottveien 16C - Nabolaget Hov - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hovsveien Linje 301	4 min 0.4 km
Halden stasjon Linje RE20	8 min 4.1 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	7 min 3.2 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	12 min 5.5 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	10 min 4.6 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 3.9 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	11 min 4.7 km

«Det er stille og rolig, samt med et meget godt nabomiljø. Kort vei til skole, og med Fredriksten festning kun en kort tur unna med både historie og arrangementer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

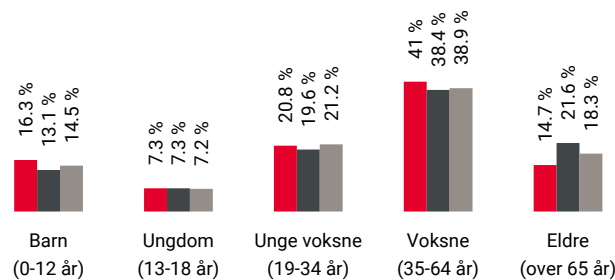
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hov	1 323	584
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hovsveien Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.4 km
Festningsgata Menighets barnehage (1-5... 32 barn	7 min 3.7 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 4.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Risum Post i butikk	7 min 3.3 km
Kiwi Risum	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽	Folkvang skole	5 min 🚗
	Ballspill	2.4 km
⚽	Risum ungdomsskole	6 min 🚗
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.8 km
🚴	Spenst Halden avd. Høvleriet	10 min 🚗
🚴	Nivå Trening	10 min 🚗

Boligmasse



80% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

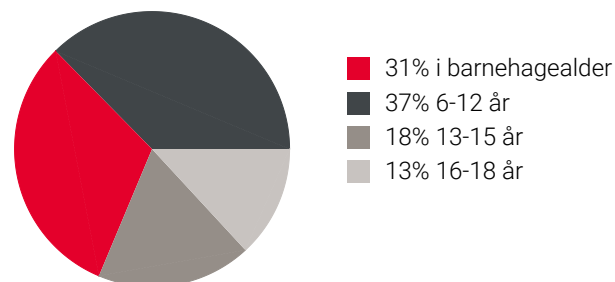
10 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

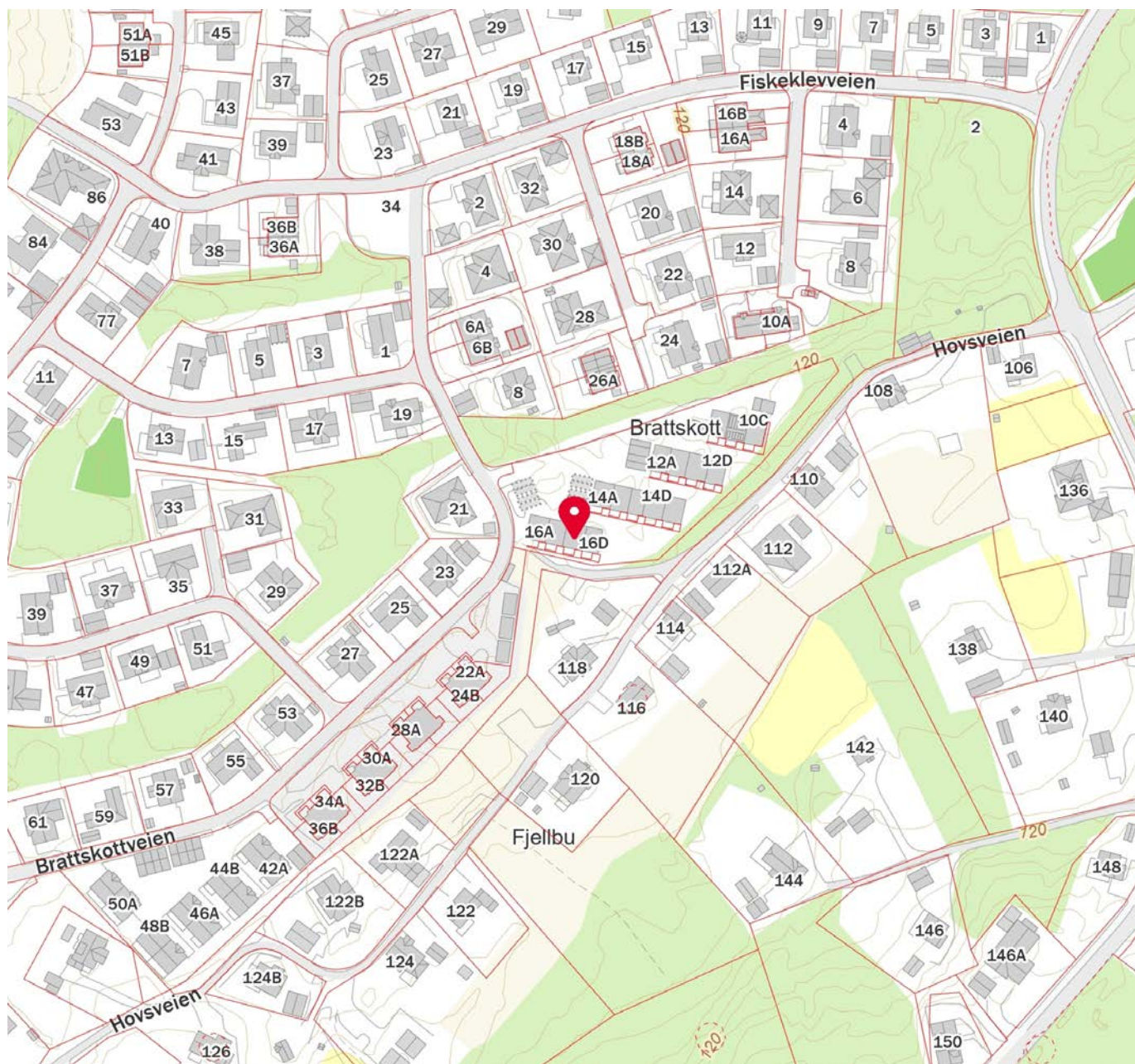
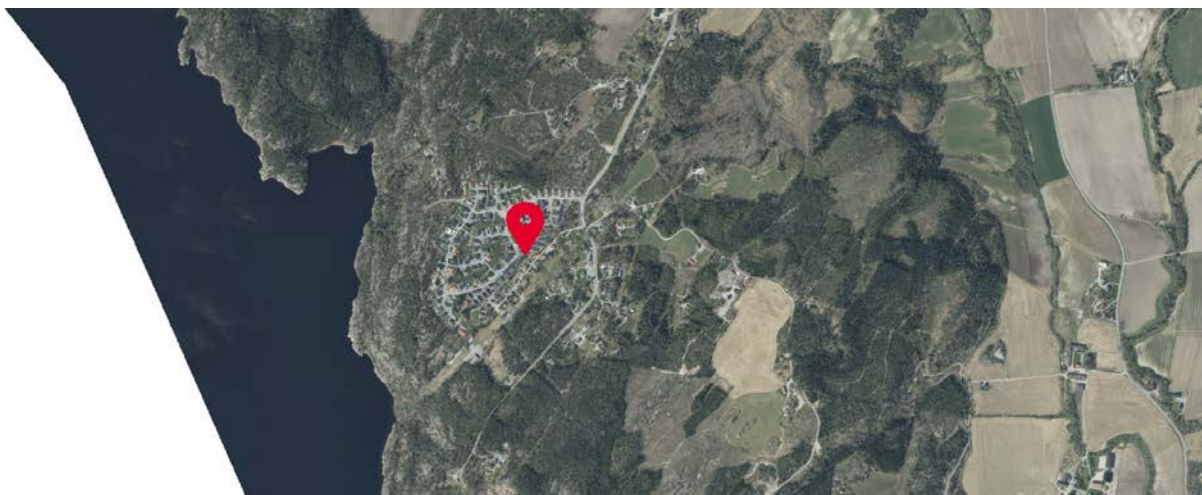


0% 45%

Hov
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VED SALG AV
SAMEIET BRATTSKOTTVEIEN 10-16**

Organisasjonsnr.	933134075
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink mva., overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er leder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 24.06.25 Side 1 av 2

Sameiet Brattskottveien 10-16	V ³ r ref.: 554/2	Fjdselsdato eier: 22.10.1997
Brattskottveien 10 B	Type: SAMEIE	
1769 HALDEN	Eiere: Andrea Thunem Vestavik	
Organisasjonsnr: 933 134 075	Seksjonsnr: 2	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 099		
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 500
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd		599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 0	
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0	

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anette Prjitz
Adresse: Brattskottveien 14 D
Postnr/-sted: 1769 HALDEN
Telefon: Mob.: 99799379
E-post: stian.anker@icloud.com
Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 703	Gjeld:	0	Andre inntekter:	95
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 2		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2023		
G ³ rds/bruksnr:	168/167 - seksjon:2		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4803

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.05.2023				
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	65
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 24.06.25 Side 2 av 2

Sameiet Brattskottveien 10-16	V ³ r ref.:	554/2	Fjdselsdato eier:	22.10.1997
Brattskottveien 10 B	Type:	SAMEIE		
1769 HALDEN	Eiere:	Andrea Thunem Vestavik		
Organisasjonsnr:	933 134 075			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR SAMEIET
Brattskottveien 10 til 16, gnr. 168, bnr. 167 i
Halden kommune

Sameiet består av 16 seksjoner på eiendommen gnr. 168, bnr. 167 i Halden kommune. Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelse av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

§1
FORMÅL

Sameiet Brattskottveien 10 til 16 har som formål å ivareta sameiernes felles interesser og drift av eiendommen.

§2
SAMEIER – FYSISK RÅDERETT

Enhver sameier kan nytte sin seksjon/bruksenhet etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Sameier og denne husstand har rett til å benytte seg av fellesanleggene, dog ikke slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Med alminnelig flertall fastsetter sameiet vanlige ordensregler for eiendommen.

§3
SAMEIER – RETTSLIG RÅDERETT

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ingen kan imidlertid eie mer enn to seksjoner i Sameiet, jfr. Eierseksjonslovens § 23. Ved fremleie må styrets samtykke innhentes. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Den enkelte seksjon må kun benyttes i henhold til sitt formål, dvs. boligseksjon må benyttes som bolig. Hver sameier har eksklusiv rett til å bruke felles uteareal og p-plasser etter vedlagte utomhusplan, jfr Eierseksjonsloven § 25.

§4
SAMEIER – PLIKTER

Sameiet er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer. Sameierne hefter kun etter sin eierbrøk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser. Utgiftene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Årsmøtet fastsetter størrelse på å kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av fellesutgiftene. Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m.. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

§5
INNVEDIG VEDLIKEHOLD

Innvedig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare bygningsmessig standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. I den forbindelse kan styret gi fullmakt til en eller flere personer som skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig.

§6
BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Herunder kommer utvendige vinduer. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggesøknad kan sendes.

§7 MISLIGHOLD

Dersom en sameier, på tross av skriftlige advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser over de øvrige sameiere i henhold til lov, vedtekter eller husordensregler, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges av styret å flytte og selge sin seksjon.

§8 SAMEIERMØTE

Sameiermøte er boligsameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- 1) Konstituering.
- 2) Årsberetning fra styret.
- 3) Årsregnskap og budsjett.
- 4) Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
- 5) Andre saker som er nevnt i innkalling.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkomende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærstående ansvar. Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Med de unntak som følger av loven (Lov om Eierseksjoner) eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer hvorav en skal være styrets leder. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

§10 STYRETS KOMPETANSE

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøte. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningen og fellesanlegg.

§11 STYRETS BESLUTNINGER

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- 1) Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- 2) I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for boligsameiet på med enn 10 % av årlige fellesutgifter.

§ 12
FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13
MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§14
ENDRING I VEDTEKTER

Endring i vedtektene kan bare besluttet av sameiermøte med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§15
OPPLØSNING – SALG ELLER BORTFESTE

Sameiermøte kan med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer vedta salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. Vedtak om oppløsning av sameiet, og om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

§16
REVISOR

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

§17
GENERELLE PLIKTER

Hvor intet annet er bestemt, kommer "Lov om Eierseksjoner av 10. april 2019" til anvendelse. Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 10. april 2019, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Halden, den ____/____-2022

Årsmelding for 2024 Sameiet Brattskottveien 10-16

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Sameiet Brattskottveien 10-16 ligger i Halden kommune

Sameiet består av 16 seksjoner

Sameiets styre har bestått av:

Leder, Anette Prøitz, Brattskottveien 14 D
Styremedlem, Tom-Eirik Haug-Fjellstad, Brattskottveien 12 C
Styremedlem, Kethryn Samuelsson, Brattskottveien 10C

Møtevirksomhet

Det har i 2024 vært avholdt 1 årsmøte, ingen ekstraordinære årsmøter.

Det har vært avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet 32 saker. Det er skrevet protokoll på 1 sak.

Styret har avholdt sommerfest. Festen medførte ingen kostnad for fellesutgiftene.

Sameiet har i 2024 inngått avtale med:

- Gjensidige: Fullverdiforsikring for hele boligkomplekset.
- Rokke bygdeservice: Snørydding/strøing.
- Telenor: Kollektiv avtale internett/TV.

Sameiet har ingen ansatte. Styret mottar ikke honorar.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med:

- Avtale snørydding.
- Kollektiv avtale med Telenor på TV/internett.
- Kollektiv avtale med Gjensidige på fullverdiforsikring.
- Facebookgruppe for kommunikasjon med beboere.
- Prioritering av fellesområder som har behov for oppgradering med ugressduk, bark og beplantning.

Styret har vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029.

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende for bomiljø, vedlikehold og påkostning. Innkjøp av:

Ryddesag
Gressklipper
Stige
Trappestige

Trillebår

Saker under arbeid og planlegging:

Saker under arbeid og planlegging i 2025:

Obligatorisk dugnad, alle kan bidra med noe:

- Kosting av singel/grus fra asfalt.
- Opparbeide område mellom carporter og Brattskottveien med ugressduk, dekkbark og prydbusker.
- Rens takrenner.
- Ugressfjerning skråning mellom rekke 12 og 14.

Dugnaden gjennomføres innen 17. mai.

Saker under arbeid og planlegging i 2026:

- Obligatorisk vårdugnad.
- Toppstrøk med beis på alle leiligheter og carporter.
- Utebod for oppbevaring av hageredskaper.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Siden boligene/carporter er nytt, har det ikke vært behov for bygningsmessig vedlikehold og oppgraderinger.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Følgende ble i 2024 valgt for to år:

Styreleder og to styremedlemmer.

Følgende ble i 2024 valgt for ett år:

Vara styremedlem. Vara har ikke møtt på styremøtene.

Styret har hatt søkelys på å inngå kollektive avtaler uten å øke felleskostnadene vesentlig.

Styret er opptatt av å holde felleskostnadene nede. Samtidig må sameiet spare opp til framtidige vedlikeholdskostnader. Dette kan medføre at felleskostnader må økes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	192 000	192 000	0	288 000
Sum inntekter		192 000	192 000	0	288 000
KOSTNADER					
Inventar		15 211	5 000	0	0
Vedlikehold	2	10 996	0	0	0
Vaktmestertjenester		0	20 000	0	30 000
Periodisk vedlikehold	3	0	0	0	50 000
Forretningsførerhonorar		33 335	30 000	0	41 600
Kontorrekvi, telefon, porto		80	0	0	0
TV bredbånd		0	40 000	0	0
Kontigenter		0	1 600	0	1 600
Forsikring		47 156	80 500	0	98 084
Bankgebyrer		2 302	5 000	0	5 000
Andre kostnader	4	2 656	2 600	0	2 600
Sum driftskostnader		111 736	183 100	0	247 284
Driftsresultat		80 264	8 900	0	40 716
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		1 512	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 512	0	0	0
Resultat		81 777	8 900	0	40 716
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		81 777	8 900	0	40 716

Balanse

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
 Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	1 540	0
Sum fordringer	1 540	0
 Bankinnskudd og kontanter		
Innest ³ ende p ³ driftskonto	105 737	0
Sum bankinnskudd og kontanter	105 737	0
Sum omløpsmidler	107 277	0
 SUM EIENDELER	107 277	0

Balanse

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	25 500	0
Sum innskutt egenkapital	25 500	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	81 777	0
Sum opptjent egenkapital	107 277	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	107 277	0

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endringer disponible midler		
i retts resultat	81 777	0
Endringer i andre langsiktige poster	25 500	0
B. i retts endringer disponible midler	107 277	0
C. Disponible midler UB	107 277	0
Omløpsmidler	107 277	0
Disponible midler	107 277	0

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 4 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 996	0
Sum	10 996	0

Note 3 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og gjøres i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodiskvedlikehold i årsregnskapet		

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	2 656	0
Sum	2 656	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Brattskottveien 10-16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brattskottveien 10-16

Styreleder	Anette Prøitz (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kethryn Samuelsson (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Tom-Eirik Haug-Fjellstad (sign.)	19.02.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Brattskottveien 10-16 onsdag 09.04.2025 kl. 17:30 - Halden Boligbyggelag, Niels Stubs gate 6, 1776 Halden..

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den 20.03.25.

Antall fremmøtte: 9

Antall stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 7

Fra Halden boligbyggelag møtte Anne Wahlstrøm.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne Wahlstrøm

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

1.4 Valg av protokoll undertegner

Valg av protokollvitne: Elin Wahlund Eriksen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2024

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2024.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styreleder kr: 0,-

Honorar til styremedlemmer kr: 0-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Annette Prøitz ble valgt for 2 år i 2024 og gjenstår.

Vedtak:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Kethryn Samuelsson og Tom-Eirik Haug Fjellstad ble valgt for 2 år i 2024 og gjenstår.

Vedtak:

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for 1 år: Trine Merethe Petersen.

Styrets innstilling: Trine Merethe Petersen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Innkomne forslag

6.1 Asfaltering av gangvei til carport/søppeldunker/postkasser

Fra seksjonseier Helle-Viv Magnerud har det kommet inn forslag:

«Når jeg kjøpte leiligheten fikk jeg informasjon om at område skulle asfalteres. Skuffelsen var derfor stor når jeg oppdaget at det ikke ble asfaltert overalt. Dette gjør at det ikke er mulig for tilgang til feks. postkasse/søppelområde etc for oss med ganghjelpemidler (rullestol etc). Vil derfor fremme forslag om å legge asfalt også på disse områdene.»

Vedtak:

Styret viser til informasjon fra eiendommens prospekt fra megler:

«Beskrivelse av tomt.

Tomten vil bli opparbeidet i henhold til vedlagte situasjonskart. Utearealene maskin planeres med stedlige masser uten beplantning, tilsådd gressplen der det er naturlig. Noe naturtomt. P-plasser og gårdsplass leveres med asfalt. Endringer underveis kan forekomme.»

Styret forholder seg til informasjon fra prospektet. Styret mener at dette er en sak mellom utbygger og beboer og at utgift til eventuell asfaltering må bekostes av utbygger.

Styreleder har imidlertid tatt kontakt med Roger Bjerkeli med beboers ønske om asfaltering rundt søppelområde/postkasser. Det er opprettet kontakt mellom beboer og Bjerkeli for at de sammen kan se på mulige løsninger.

En eventuell asfaltering av søppelområde / postkasseområde skal gjøres på utbyggers regning. Dersom utbygger ikke bekoster asfaltering, ønsker styret å se på muligheten for å flytte postkasser til opprinnelig område ved innkjøring.

6.2 Området med pukkstein mellom rekke 16 og carport for 14.

Fra seksjonseier Helle-Viv Magnerud har det kommet inn forslag:

«Området med pukkstein mellom rekke 16 og carport for 14

Er det lagt noe planer for dette området?»

Vedtak:

Styret har prioritert at området mellom carporter og Brattskottveien skal opparbeides med ugressduk, dekkbark og prydbusker. Her er det i dag ugress. Skråning mellom rekke 12 og 14 skal også opparbeides, usikkert hvordan. Her er det i dag blanding av pukk, ugress og gress.

Styret har ikke prioritert å gjøre noe med området med pukksten mellom rekke 14 og 16.

Møtet avsluttet kl: 18.20

Møteleder: Anne Wahlstrøm (sign.)

Protokollvitne: Elin Whalund Eriksen (sign.)

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 25. juni 2025 14:45
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Brattskottveien 10B (1101250116) (gjelder saksnummer 5474362)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Brattskottveien 10B i Halden, tilhørende Andrea Vestavik Thunem.

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

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

24. juni 2025 kl. 11:11 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	167	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Brattskottveien 10B, 1769 HALDEN								

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	3 044,00 kr
Renovasjon	3 145,06 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	24 060,06 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	1611200 prom	3.00	1/1	0 %	4 834,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	0 stk	570.00	1/1	0 %	0,00 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	24 521,30 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BYGGMESTER BJERKELI AS
Wilhelm Hansens vei 2
1791 TISTEDAL

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/1802 - 32

Saksbehandler:
Charlotte Scott Hult 47 47 61 21

Dato:
12.06.2024

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 10.06.2024 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for 16 nye boenheter i rekke, fordelt på fire bygningskropper, med VA-anlegg og 8 frittliggende carporter. Brattskottveien 10 A-C inneholder tre boenheter, Brattskottveien 12 A-D inneholder 4 boenheter, Brattskottveien 14 A-E inneholder fem boenheter og Brattskottveien 16 A-D inneholder fire boenheter.

BYA (bebyggd areal) for boligene er totalt 1 161,6 m². BYA på carportene totalt er på 320 m², fordelt med 40 m² per carport.

BRA (bruksareal) for boligene er totalt 1 049,6 m², fordelt med 65,6 m² per boenhet. Totalt BRA for carportene er 299,2 m², fordelt med 37,4 m² per carport.

Boligene er omsøkt og godkjent uten pipe/skorstein.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Brattskottveien 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E og 16 A-D	168	167		1-16

Vedtak med tillatelse til tiltak ble fattet av bygningsmyndigheten den 23.03.2022.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Det er ikke gjort søknadspliktige endringer, men det er opplyst om at enkelte enheter har fått endret planløsning.

**Postadresse**

Halden kommune
Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.no



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Dette gjelder enhetene i Brattskottveien 16 A og D, 14 E, 12 D og 10 C. Disse enhetene ble ved søknad om tillatelse til tiltak vist med tre soverom, men er oppført med to soverom. Oppdaterte plan- og fasadetegninger er sendt inn sammen med søknad om ferdigattest.

Husnummer

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

Avfallsbeholder

Det er etablert nedgravde avfallsbeholdere på eiendommen. Dersom du har spørsmål om renovasjon, kan du kontakte Avdeling for renovasjon på tlf. 47488988.

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Charlotte Scott Hult
juridisk rådgiver - byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*

Kopi til:

RDR INVEST AS

BYGGMILJØ AS

Mona Bech

Siri Lindberg

Mona Øraas

Marit Nilsen

Robert Gundersen Johansen

Sommerroveien 8 1793 TISTEDAL

Skippergata 12 1767 HALDEN

Økonomi og styring

Økonomi og styring

Geodata

Kommunalteknikk

Renovasjon



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	167	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Brattskottveien 10B, 1769 HALDEN								

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	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	4 989 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA32	
	Delareal	4 989 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-613		
Navn	Hovsfjellet		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.09.2005		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/217/G-613.pdf		
Delarealer	Delareal	4 971 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Delareal	16 m ²	
	Formål	Felles grøntareal	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Almennyttig barnehage
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR

HOVSFJELLET - HALDEN KOMMUNE

Reguleringsplan datert : 05.05.04 Revidert : 09.09.05

Behandlingsdato

Bystyrets vedtak, dato

29.9.05

Sak nr.

066/05



§ 1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

- Boliger (B1 – B13)
- Allmennyttig formål, Barnehage (B14)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei

SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

- Felles avkjørsel / parkering
- Felles friområde, lekeplass

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved søknad om tiltak skal det framlegges detaljerte utomhusplaner som viser veianlegg, forstøtningsmurer, beplantning, belegning og andre forhold som beskriver uterommene. Uterommene skal opparbeides med god kvalitet. Det skal medtas områder med naturlig avgrensning, i tråd med oppdeling i ulike byggeområder.

Det skal også redegjøres for lekeplasser, og utearealer i forhold til felles friområder.

- 2.2 Det tillates oppdeling av tomter i tråd med vedlagt illustrasjonsplan. En helhetlig plan skal framlegges og godkjennes samtidig med tillatelse til utbygging eller oppdeling i delområder.

Mindre avvik fra viste tomtedelingar skal kunne godkjennast av kommunen etter nærare begrunnelse.

- 2.3 Det må ikkje beplantast med trær eller buskar som virker skjemmende, eller er til hinder for offentlig ferdsel. Gjerders høye, form, plassering og farge skal godkjennast av kommunen.
- 2.4 Der byggegrense ikkje er vist, gjelder bygningslovens avstandsbestemmelser. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes ved behandling av byggesøknad. Dette gjelder også for plassering av adkomst til tomte.
- 2.5 Innenfor området kan etablerast anlegg for høyspent og lavspent el-anlegg. Dette kan gjerast innanfor felles friområde. Utforming av trafoen skal tilpassast omgivelsene, eller innpassast i eventuelt bygg på stedet. Anlegget skal ikkje vere til ulempe for omgivelsene. Nødvendige sikkerhetssoner skal ivaretas.
- 2.6 Innenfor området kan avsettes areal for etablering av kommunalteknisk anlegg. Dette skal kunne skje innanfor felles friområde. Det skal legges vekt på at virksomheten ikkje er til stor ulempe for friområdet eller boliger i nærheten.
- 2.7 Innenfor områdene B1, B2 tillates ikkje oppfylling av terreng annet i avgrensede partier (jfr. § 3.7).

§ 3. BYGGEOMRÅDER

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

- 3.1 Innenfor de regulerte byggeområdene tillates følgende maksimale utnyttelsesgrad:

B1 – B12	Tillatt bebyggd areal maksimalt 25 % BYA av tomtens areal
B13	Tillatt bebyggd areal maksimalt 35 % BYA av tomtens areal
B14	Tillatt bebyggd areal maksimalt 25 % BYA av tomtens areal

- 3.2 Antall parkeringsplasser innanfor reguleringsområdet skal beregnast etter følgende normer:

- Boliger:	1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- Barnehage:	7 biloppstillingsplasser pr. 100 m2 BRA

Parkeringsarealer skal vere oppdelt og beplantet med avskjermende vegetasjon ved sammenhengende større parkeringsarealer (flere enn 8 biler). Plassering av garasje og oppstillingsplasser for biler skal vere vist på situasjonsplanen ved byggemelding.

- 3.3 Ved byggemelding skal endelig plassering av bolig og garasje visast saman med avklart adkomst, forstøtningsmur, oppfyllingar og eventuelle gjerder /skjermvegger.

- 3.4 Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

SMÅHUSBEBYGGELSE, B1 – B12

- 3.5 Bygningene skal ha sadeltak eller pulttak med takvinkel mellom 25 og 38° takvinkel, Møneretning skal være parallell eller vinkelrett på vei.
Innenfor de ulike utbyggingsområder skal bebyggelsen ha helhetlig preg, og bygningsvolumer i harmoni.
- 3.6 Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, med gesimshøyde, maksimalt 4,0 m over terreng og mønehøyde, 8,0 m over terreng.
Innenfor områdene B1 og B2 gjelder at høyder måles fra eksisterende terreng, mens det tillates beregnede høyder fra nytt, planlagt terreng innenfor de andre områdene.
- 3.7 Det tillates ikke sokkeletasje på noen del av området. Ved skrånende terreng forutsettes at bebyggelse følger terrenget. Innenfor området tillates ikke at "Ferdig Golvhøyde" (F.G.) blir liggende høyere over terreng enn 1,5 meter. Høyder måles med samme referanser som framkommer i § 3.6.

SMÅHUSBEBYGGELSE, B-13

- 3.8 Innenfor området tillates bebyggelse med gesimshøyde på 6,0 m og mønehøyde på 9,0m over planlagt og eventuelt oppfylt terreng.
Parkerings skal skje i felles parkeringsanlegg, gruppert med inntil 6 garasjer sammenbygget. Det skal vektlegges at parkeringsarealene ikke dominerer uterommene i området. Garasjer skal være i 1 etasje, med gesimshøyde ikke over 3, 0 m og mønehøyde ikke over 5,2 m

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI

- 4.1 Kjørevei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet.

GANG- OG SYKKELVEI

- 4.2 Gang- og sykkelvei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet..

§ 5. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

- 5.1 Området er avsatt som friluftsområde for almenhetens bruk.
Det tillates ikke hogst eller drift av området i landbruksmessig sammenheng.

Eksisterende vegetasjon forutsettes beholdt, og det er ikke tillatt og foreta beskjæring eller fjerning av noen form for vegetasjon i den øvre del av området inn mot byggeområde B1.

Nødvendige innretninger og byggverk som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. Adkomst til kommunalteknisk anlegg skal kunne skje gjennom området.

§ 6. FELLESOMRÅDER

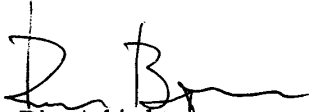
FELLES AVKJØRSEL / PARKERING

- 6.1 Innenfor avgrensede boligområder skal etableres felles avkjørsel for de eiendommer som naturlig hører med, eller som i vedlegg til planen er definert ved eventuelle Gnr og Bnr. Arealene skal driftes med delt ansvar på de enkelte eiendommer.

FELLES FRIOMRÅDE, LEKEPLASS

- 6.2 Fellesområder for lek og opphold skal tilpasses de naturgitte forutsetningene og opparbeides til en høy teknisk og estetisk standard. Det kan tillates anleggs- og bygningstiltak som betjener formålet. Kommunalteknisk infrastruktur som el- og teleforsyning og lignende kan tillates plassert innenfor området. Fellesarealene skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Fredrikstad 09.09.05


Bjar Arkitekt



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 24.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	168	Bruksnr.	167	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Brattskottveien 10B, 1769 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

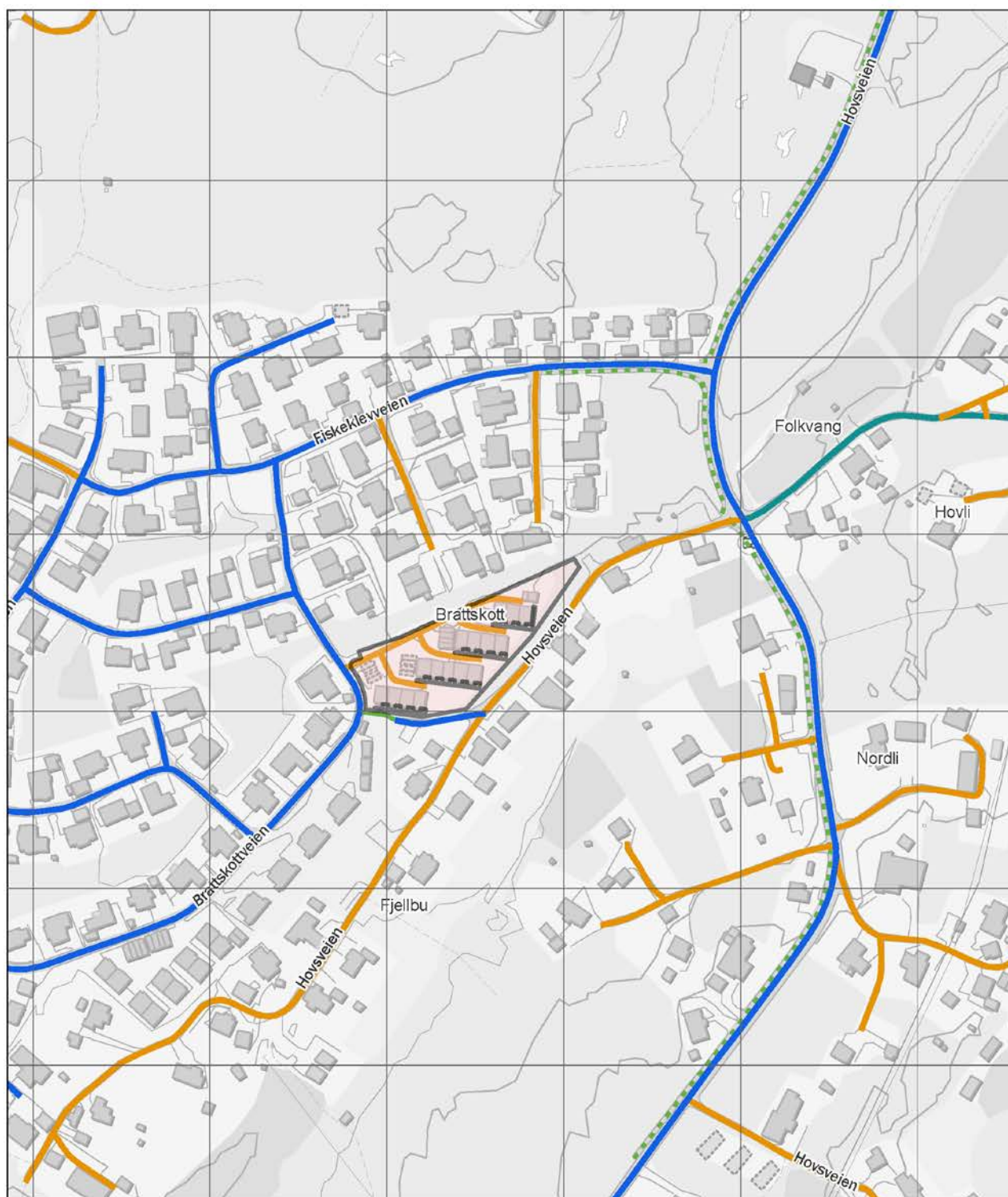
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 168, Bruksnr 167, Seksjonsnr 2 **Kommune:** 3101 Halden

Adresse:

Veiadresse: Brattskottveien 10 B, gatenr 1630
(fra bruksenhet) 1769 Halden
Oppdatert: 19.03.2025

Grunnkrets: 305 Hov
Valgkrets: 6 Idd
Kirkesogn: 2020601 Idd
Tettsted: 1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.01.2023	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	11,2 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/16
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	4 802,9 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/168/167	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/168/167/0/1	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/2	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/3	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/4	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/5	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/6	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/7	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/8	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/9	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/10	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/11	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/12	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/13	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/14	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/15	0,0
			Mottaker	3101/168/167/0/16	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.12.2022	Avgiver	3101/168/167	-185,7
	Matrikkelført:	20.12.2022	Mottaker	3101/168/167/0/1	11,2
			Mottaker	3101/168/167/0/2	11,2
			Mottaker	3101/168/167/0/3	24,4
			Mottaker	3101/168/167/0/4	10,4
			Mottaker	3101/168/167/0/5	10,9
			Mottaker	3101/168/167/0/6	10,6
			Mottaker	3101/168/167/0/7	11,1
			Mottaker	3101/168/167/0/8	10,9
			Mottaker	3101/168/167/0/9	10,8
			Mottaker	3101/168/167/0/10	10,6
			Mottaker	3101/168/167/0/11	10,0
			Mottaker	3101/168/167/0/12	10,1
			Mottaker	3101/168/167/0/13	10,5
			Mottaker	3101/168/167/0/14	10,9
			Mottaker	3101/168/167/0/15	10,7
			Mottaker	3101/168/167/0/16	11,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattskottveien 10 B	Bolig	65,6	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	65,6	Igangset.till.:	23.03.2022
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	12.06.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	65,6	Midl. brukstil.:	06.12.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301044024			Antall etasjer:	1

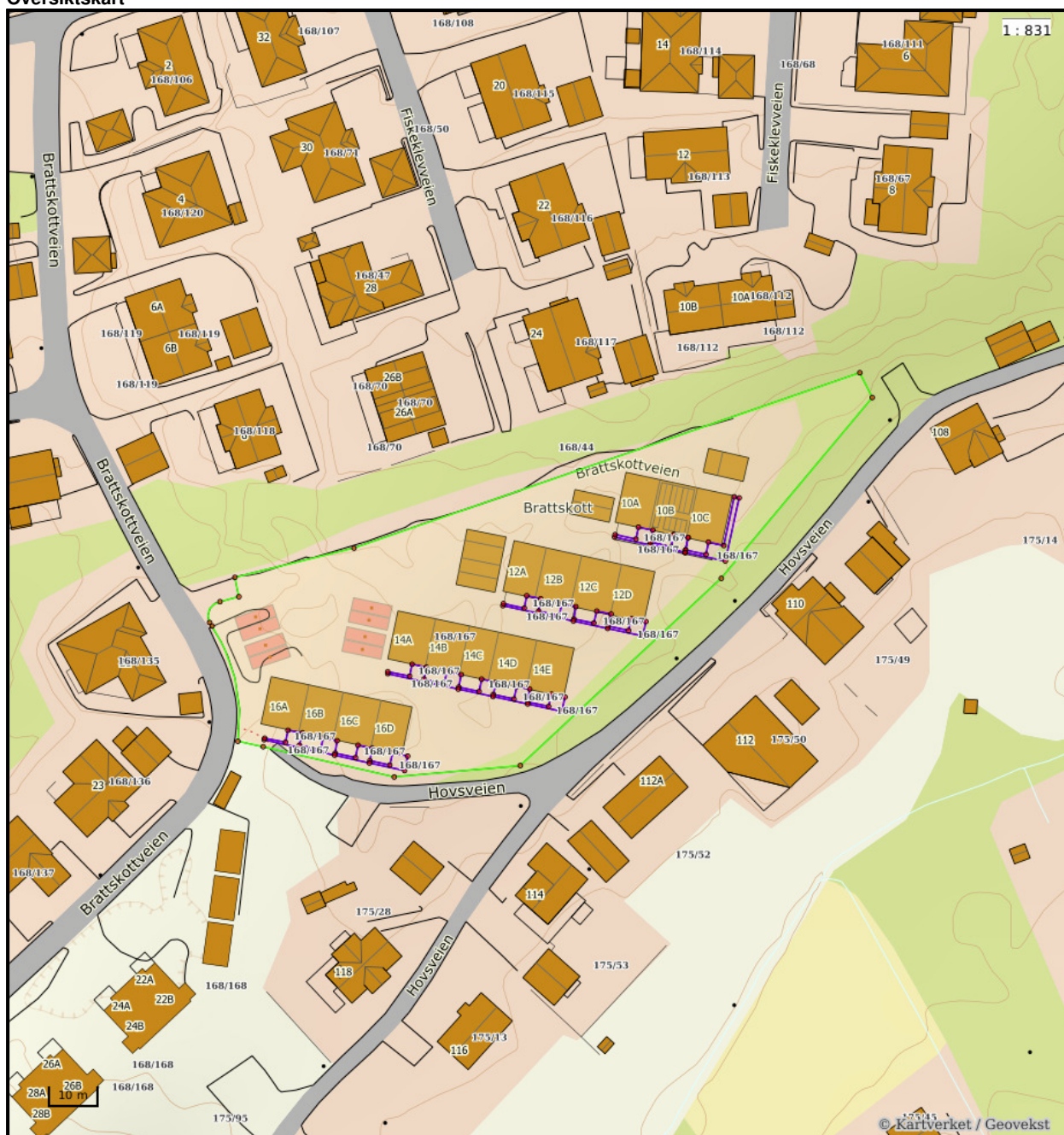
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		65,6		65,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

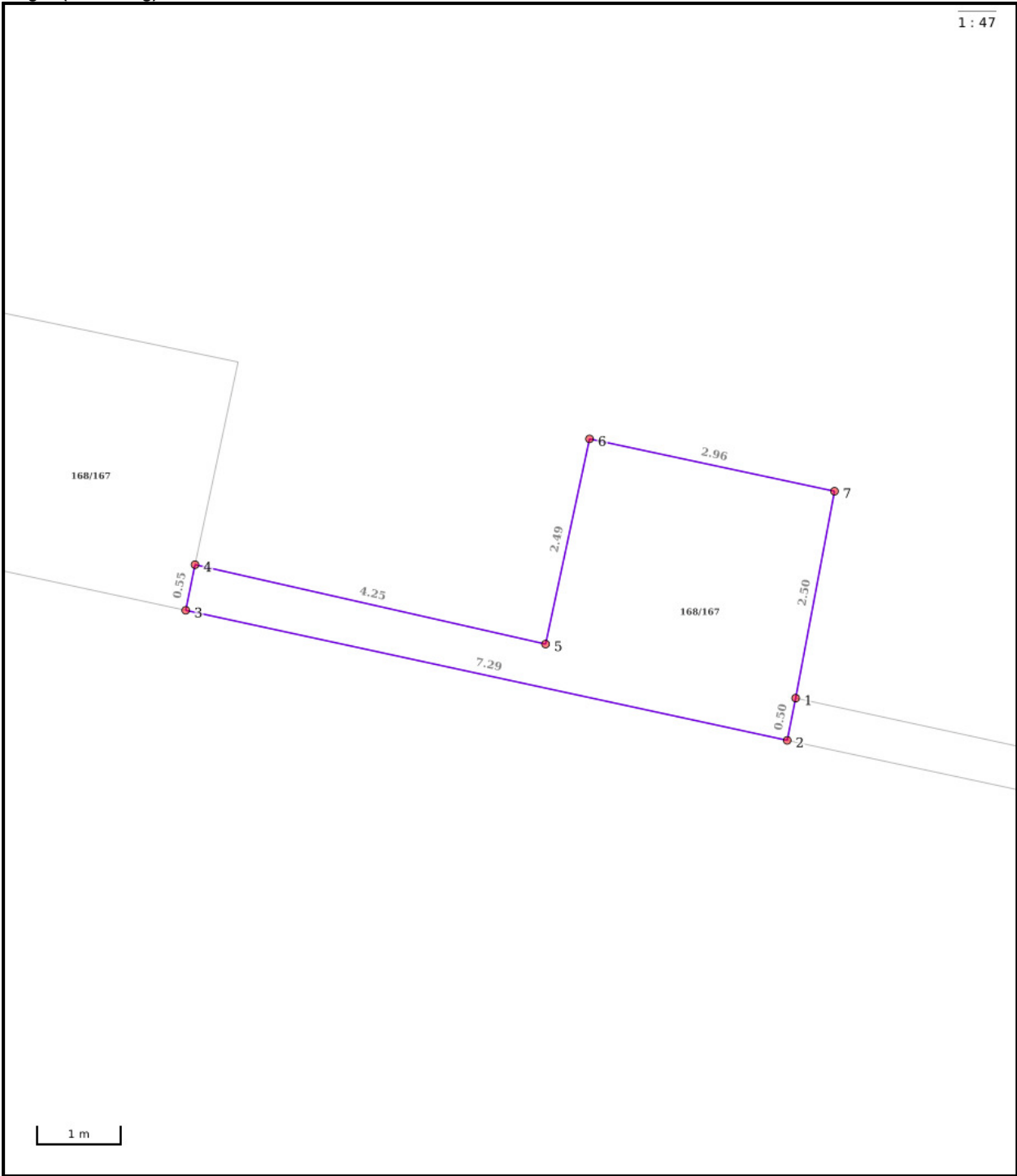
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelar
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 47



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 11,20m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 047,49	637 274,15	0,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 046,99	637 274,09	7,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 047,88	637 266,86	0,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 553 048,43	637 266,92	4,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 553 047,86	637 271,14	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 553 050,33	637 271,44	2,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 553 049,97	637 274,38	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Areal og koordinater**Areal:** 4 802,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 081,44	637 308,81	47,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 553 042,49	637 281,75	55,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 553 001,25	637 244,80	25,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 552 996,76	637 219,72	27,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 553 000,38	637 192,95	5,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 553 001,08	637 187,77	24,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-32,47	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 553 023,65	637 180,44	0,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 553 024,34	637 179,88	5,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 553 028,75	637 181,59	3,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 553 030,08	637 185,32	3,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 553 033,86	637 184,15	24,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 553 041,92	637 207,52	107,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 553 086,18	637 305,81	5,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 000,90	637 200,16	7,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 001,79	637 193,04	0,39m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 002,18	637 193,08	4,26m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 553 001,70	637 197,31	2,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 553 004,20	637 197,60	2,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 553 003,87	637 200,53	2,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 553 001,38	637 200,20	4,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 553 000,87	637 204,49	2,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 553 003,28	637 204,78	2,93m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 553 002,93	637 207,69	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 553 000,44	637 207,45	4,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 552 999,93	637 211,64	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 553 002,40	637 211,94	2,93m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

14	6 553 002,05	637 214,85	2,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 552 999,54	637 214,58	4,13m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 552 999,04	637 218,68	2,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 553 001,55	637 218,98	3,14m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 553 001,17	637 222,10	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 552 998,19	637 221,73	7,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 552 999,10	637 214,50	7,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 552 999,98	637 207,40	7,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 032,12	637 245,62	7,21m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 033,00	637 238,47	0,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 033,40	637 238,51	4,31m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 553 032,91	637 242,79	2,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 553 035,42	637 243,08	2,87m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 553 035,10	637 245,93	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 553 032,62	637 245,68	4,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 553 032,05	637 249,94	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 553 034,54	637 250,24	2,94m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 553 034,19	637 253,16	2,54m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 553 031,66	637 252,90	4,19m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 553 031,15	637 257,05	2,51m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 553 033,64	637 257,36	2,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 553 033,28	637 260,29	2,44m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 553 030,85	637 259,99	4,19m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 553 030,34	637 264,15	2,48m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 553 032,80	637 264,45	2,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 553 032,43	637 267,43	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

19	6 553 029,46	637 267,06	7,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 553 030,34	637 259,93	7,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 553 031,23	637 252,84	7,27m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 050,86	637 267,22	2,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 048,43	637 266,92	4,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 047,86	637 271,14	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 553 050,33	637 271,44	2,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 553 049,97	637 274,38	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 553 047,49	637 274,15	4,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 553 046,98	637 278,27	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 553 049,46	637 278,57	3,10m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 553 049,09	637 281,65	10,04m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 553 059,05	637 282,87	1,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 553 058,92	637 283,87	13,04m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 553 045,99	637 282,28	8,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 553 046,99	637 274,09	7,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 553 047,88	637 266,86	7,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 553 048,77	637 259,67	0,54m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 553 049,31	637 259,72	4,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 553 048,75	637 263,96	2,48m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 553 051,21	637 264,25	2,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 016,38	637 223,92	7,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 017,28	637 216,57	0,41m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 017,69	637 216,61	4,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 553 017,23	637 221,02	2,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

5	6 553 019,67	637 221,27	3,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 553 019,35	637 224,29	2,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 553 016,85	637 223,99	4,14m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 553 016,35	637 228,10	2,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 553 018,80	637 228,40	2,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 553 018,44	637 231,33	2,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 553 015,93	637 231,08	4,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 553 015,41	637 235,23	2,57m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 553 017,96	637 235,55	2,93m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 553 017,60	637 238,45	2,54m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 553 015,07	637 238,21	4,21m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 553 014,56	637 242,38	2,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 553 017,06	637 242,69	2,65m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 553 016,74	637 245,32	2,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 553 014,19	637 245,22	4,29m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 553 013,69	637 249,48	2,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 553 016,20	637 249,77	2,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 553 015,88	637 252,55	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 553 012,90	637 252,19	7,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 553 013,79	637 245,17	7,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 553 014,63	637 238,13	7,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 553 015,51	637 230,96	7,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/168/167/0/2

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

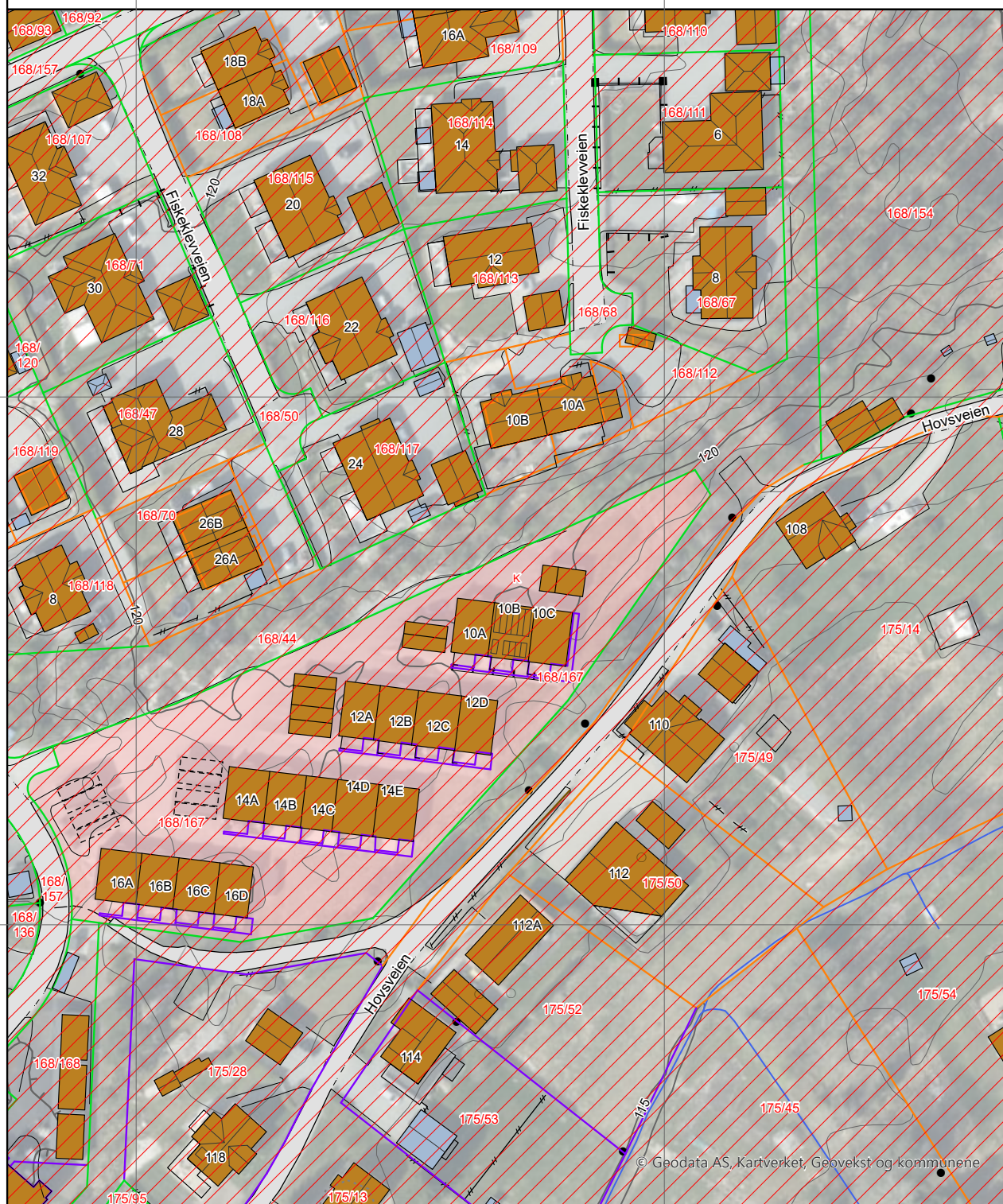
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 24.6.2025



0 25 50 m

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: 3101/168/167/0/2

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

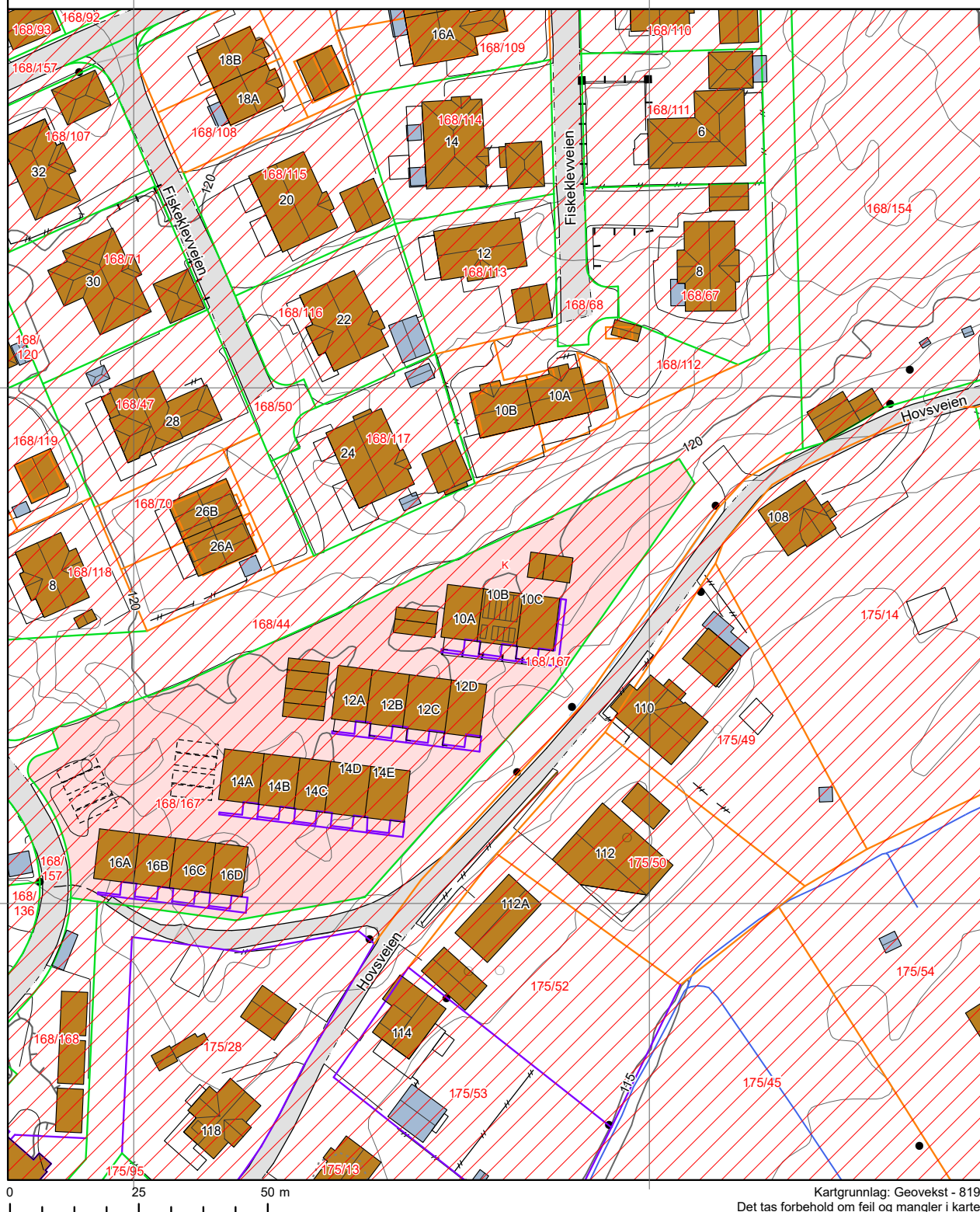
--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 24.6.2025



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-168/167/0/2, Brattskottveien 10B, 1769 HALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.06.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.44 km
Flomfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	1.1 km
Forurenset grunn	16.06.2025	Ikke funnet	0.89 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kvikkleire	16.06.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	107.2 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	0.55 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	1.6 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

16.06.2025

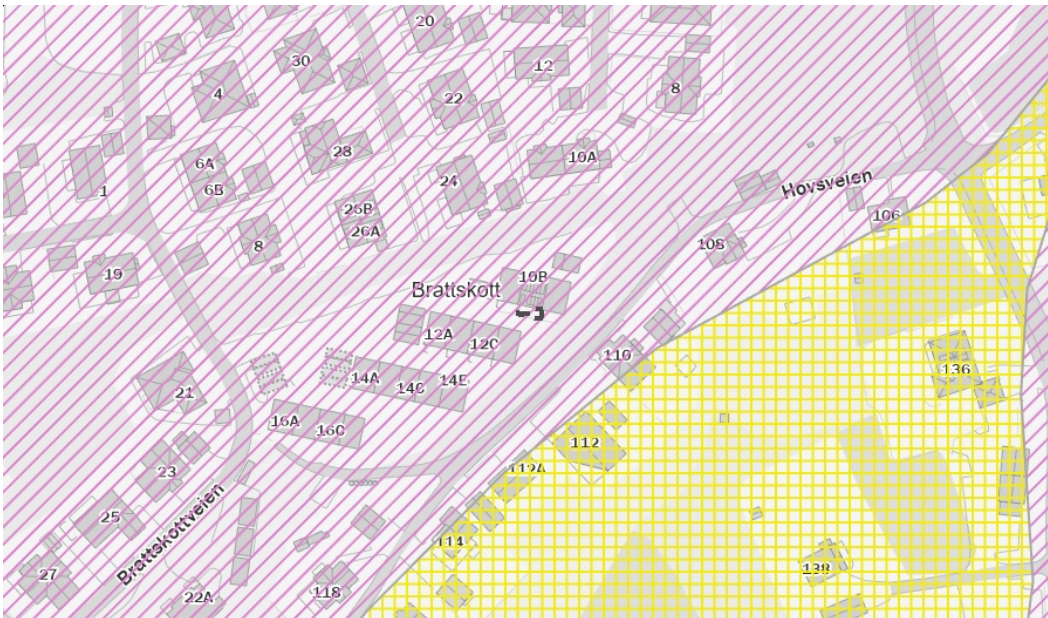
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613696599
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 959159092 Navn HALDEN KOMMUNE Adresse Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 923027084 Navn RDR INVEST AS Bruksenhe Adresse Wilhelm Hansens vei 2, 1791 TISTEDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3001	168	167

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3001	168	167	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja
3001	168	167	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Halden	Postboks 150, 1751 Halden	CHRISTIAN RUSTADRAKEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
RDR Invest AS	923027084		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Wilhelm Hansens vei 2	1791	Tistedal	90 74 00 76

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3001	Halden	168	167	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923027084	RDR Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	BG	13	B	1	BG	25				37			
2	B	1	BG	14	B	1	BG	26				38			
3	B	1	BG	15	B	1	BG	27				39			
4	B	1	BG	16	B	1	BG	28				40			
5	B	1	BG	17				29				41			
6	B	1	BG	18				30				42			
7	B	1	BG	19				31				43			
8	B	1	BG	20				32				44			
9	B	1	BG	21				33				45			
10	B	1	BG	22				34				46			
11	B	1	BG	23				35				47			
12	B	1	BG	24				36				48			
Sum tellere: 16				Nevner = 16											

Dato	Innsenderens underskrift
13/10-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato,

13/10-21

Innsenderens underskrift

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Halden 13/10-22	Hjemmelshavers underskrift X Daniel Bjerkeli	Gjenta navn med blokkbokstaver DANIEL BJERKELI
Sted og dato Halden 13/10-22	Hjemmelshavers underskrift X Remy Bjerkeli	Gjenta navn med blokkbokstaver REMY BJERKELI
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

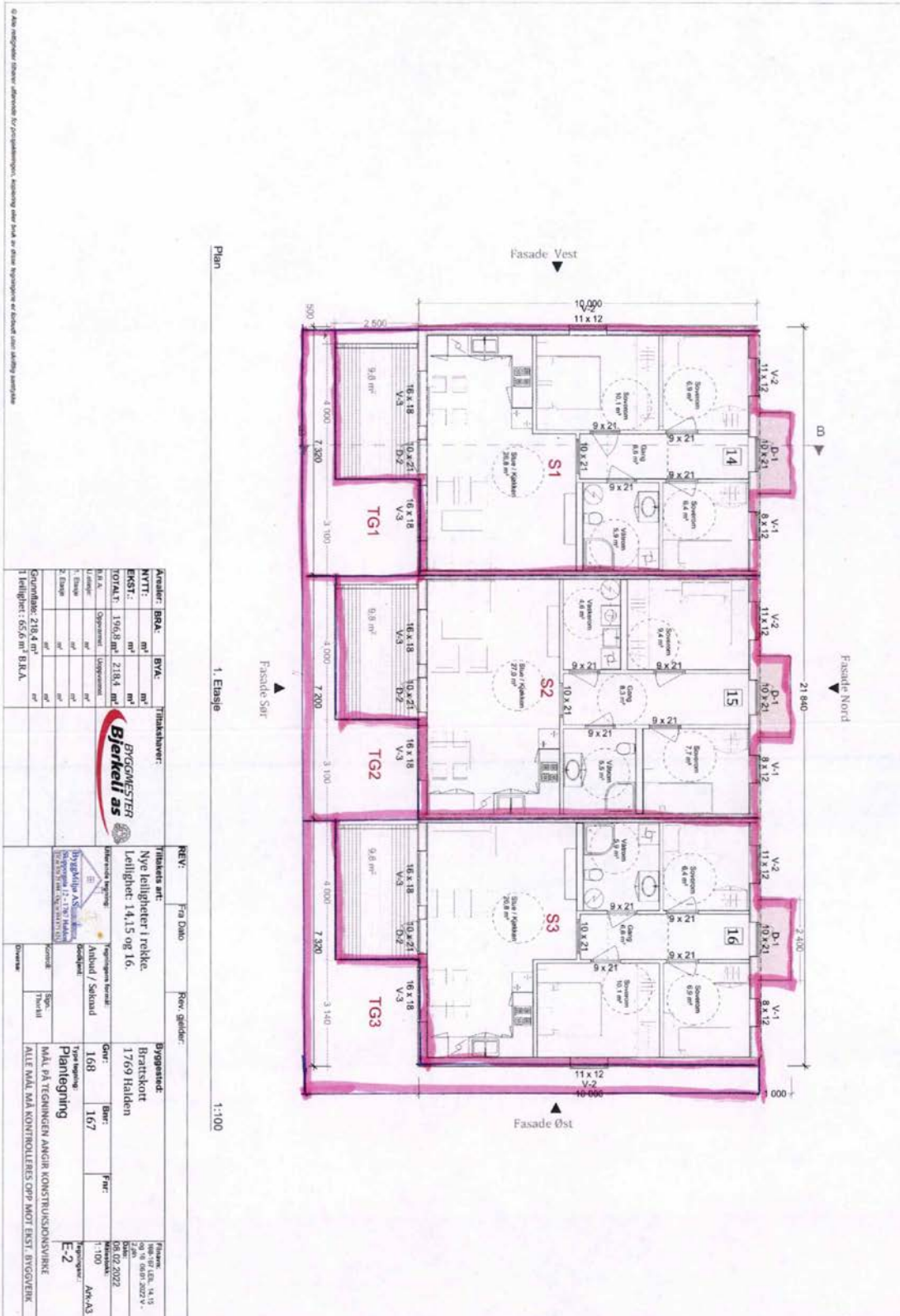
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

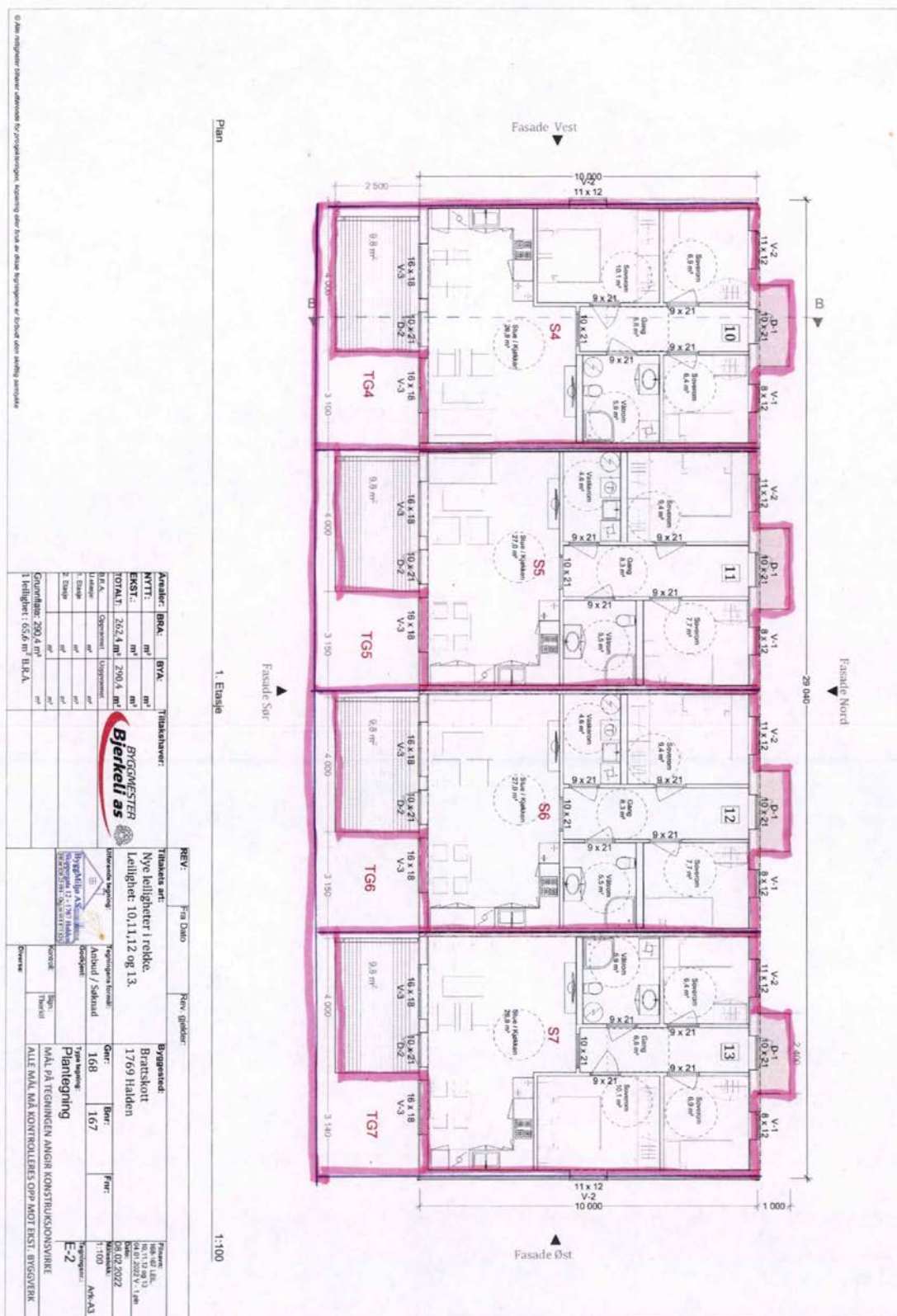
Kommunenr. 3001	Kommunens navn Halden	Gårdsnr. 168	Bruksnr. 167	Festenr.
Dato 20/12-22	Underskrift Elvira	Stempel Halden kommune Matrikelmyndigheten		

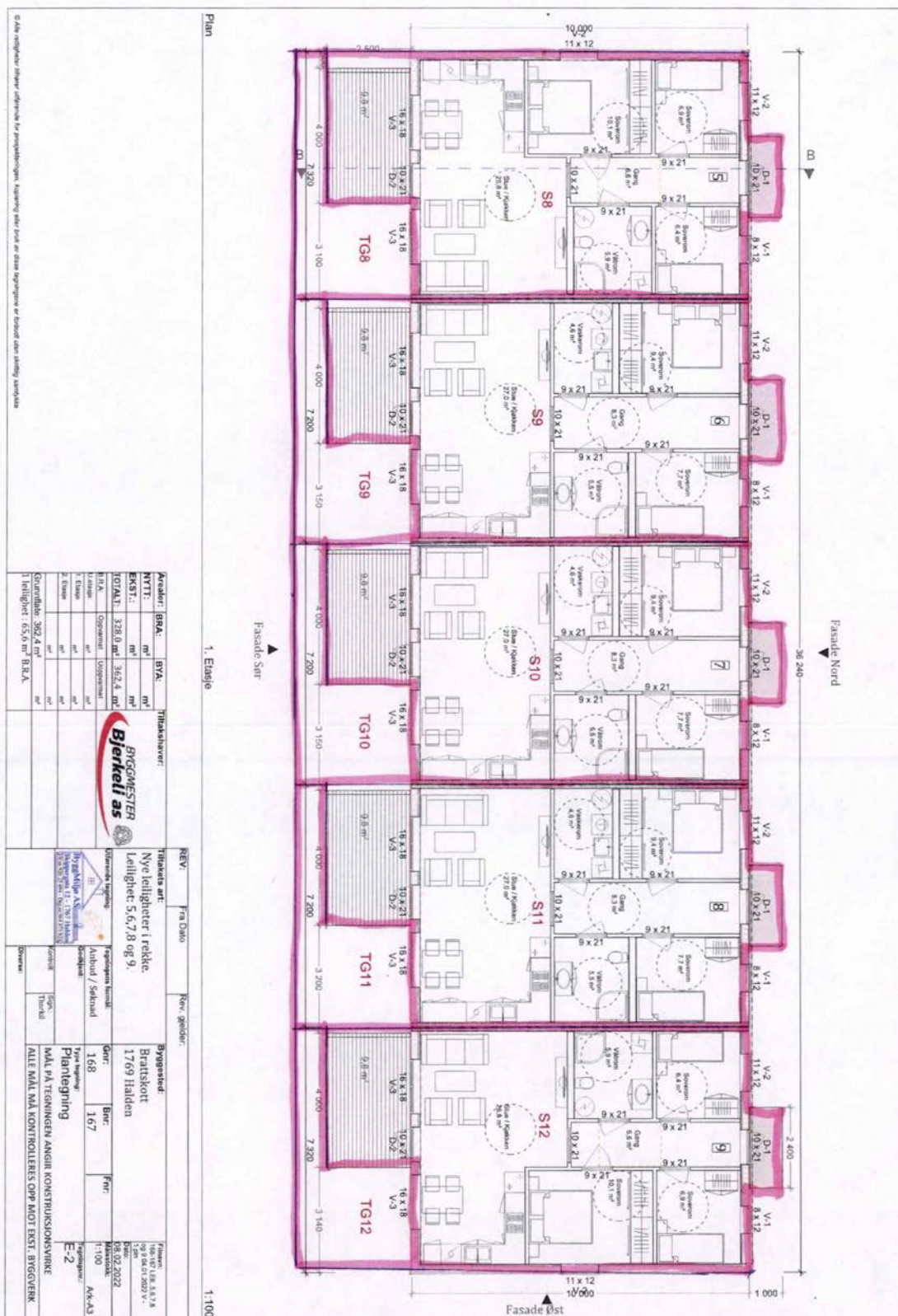
Dato 13/10-22	Innsenderens underskrift X Daniel Bjerkeli	X Remy Bjerkeli
------------------	---	-----------------

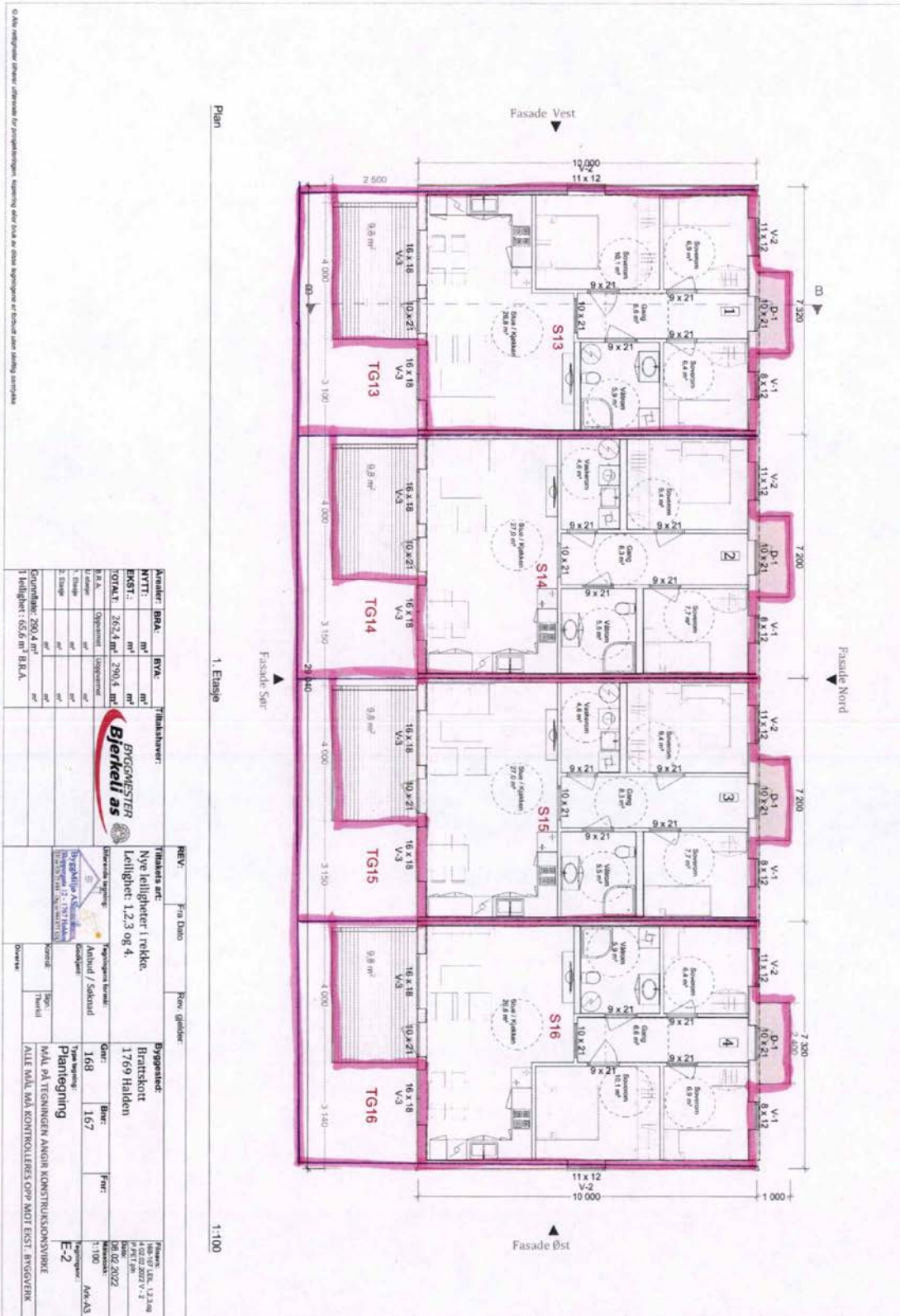
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															
Dato		Innsenderens underskrift																	
13/10-27		 																	

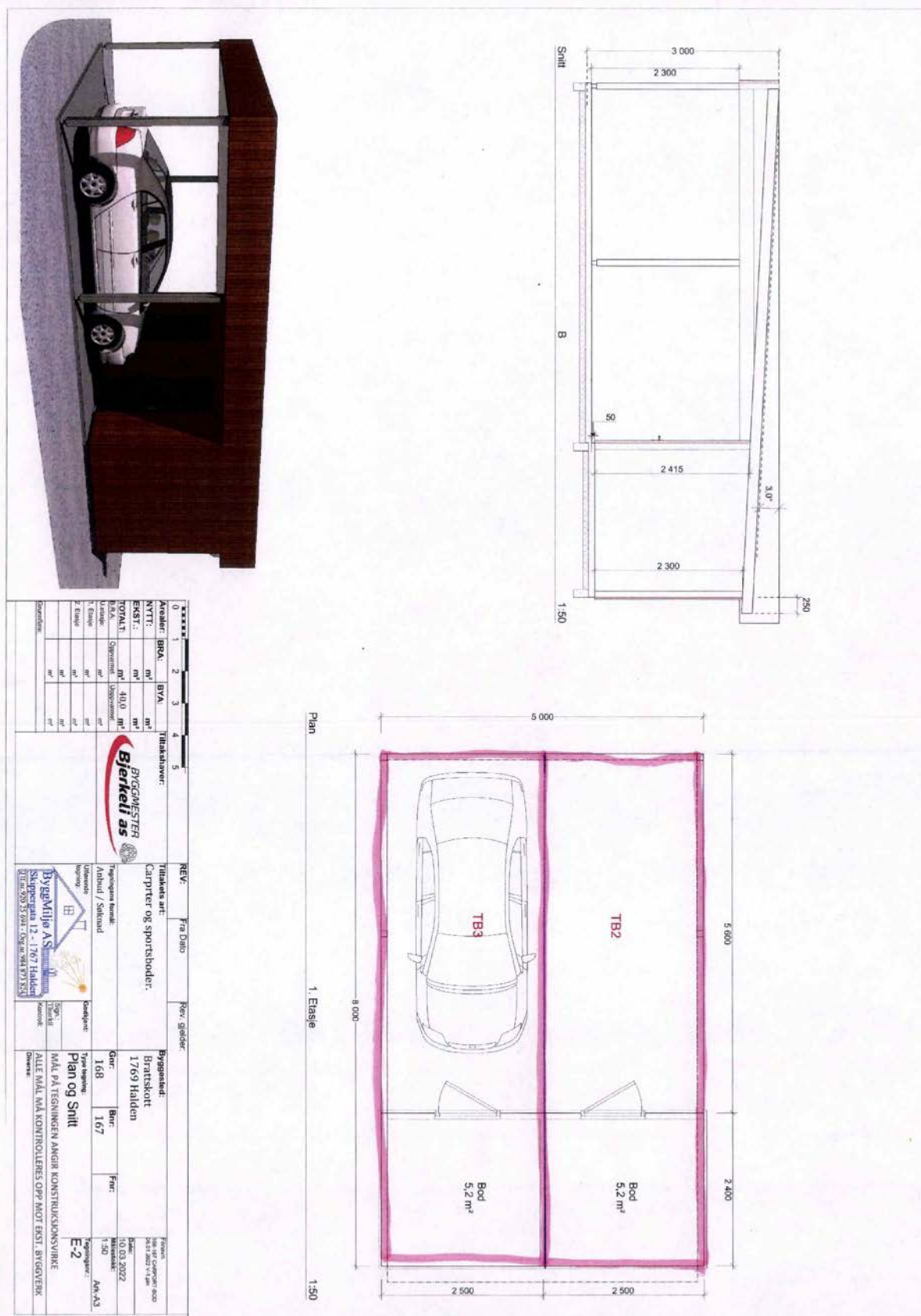


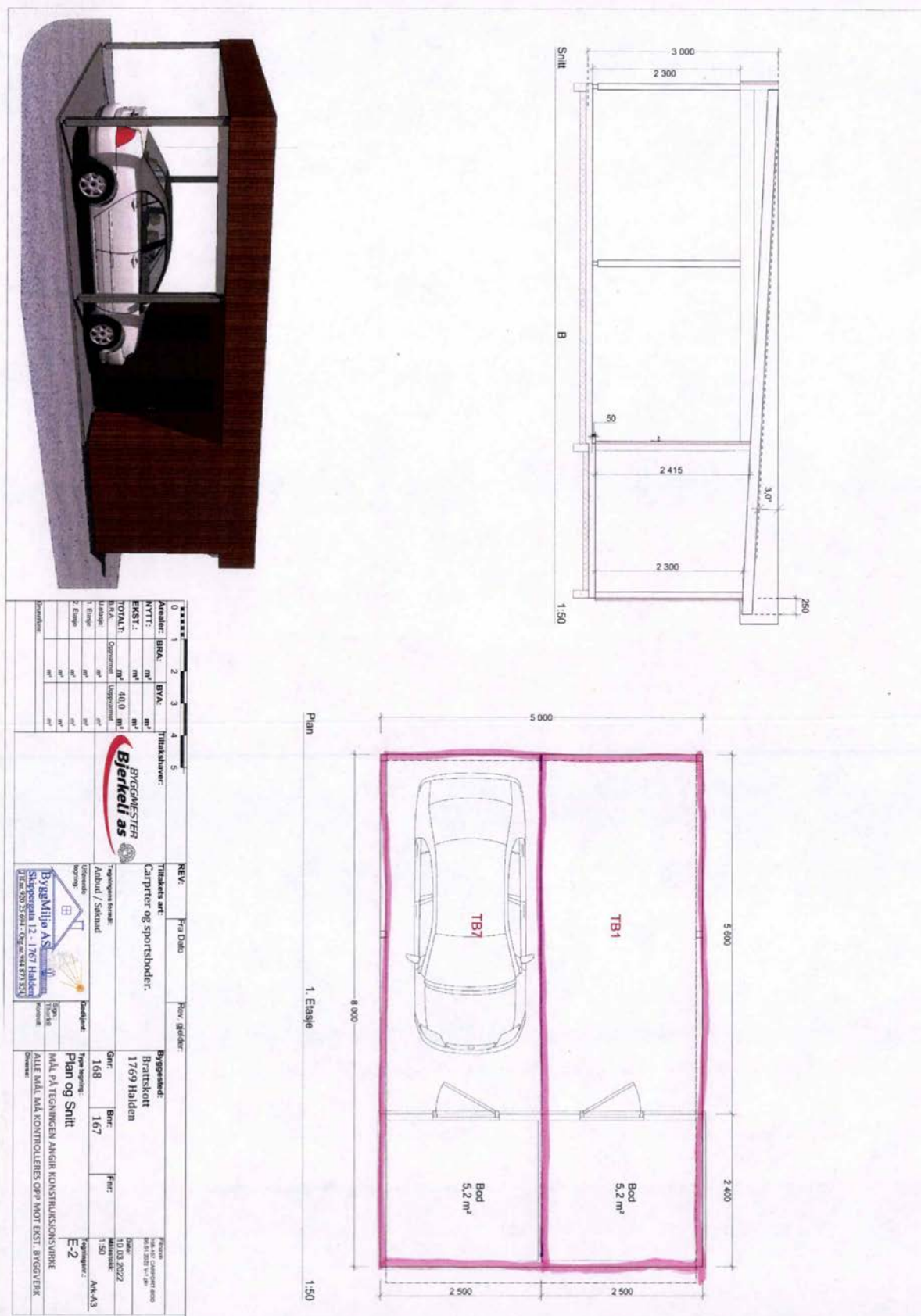


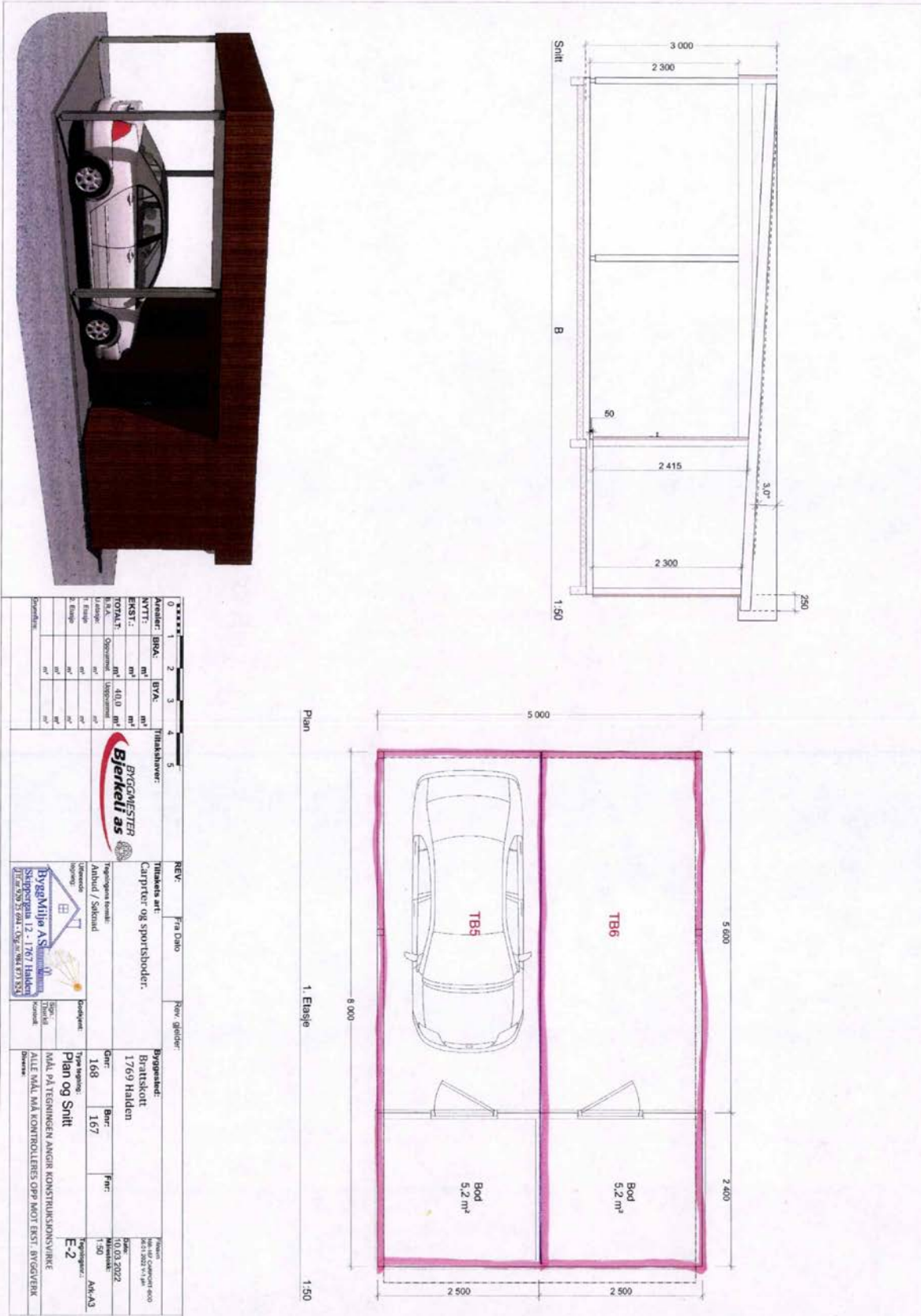


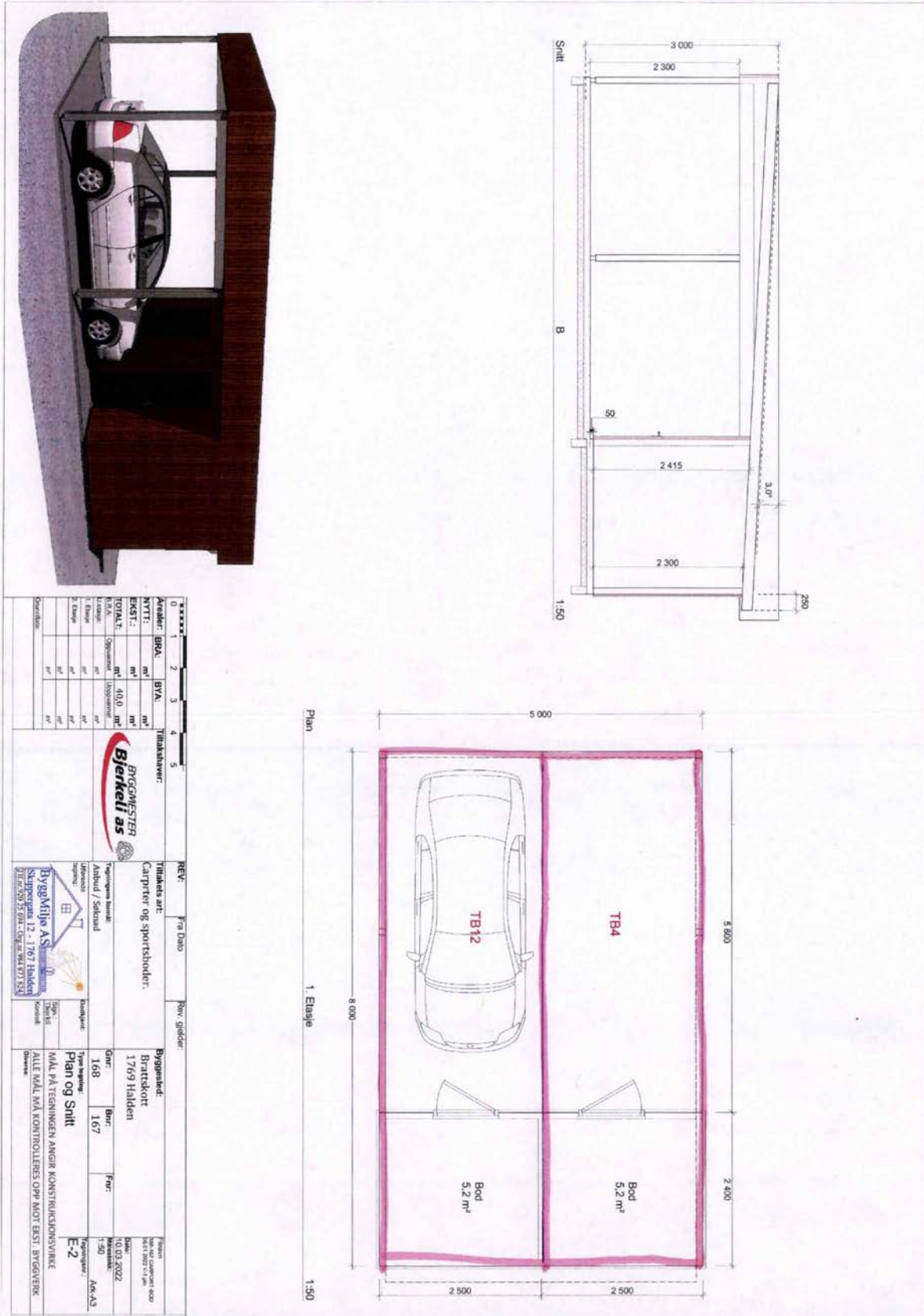


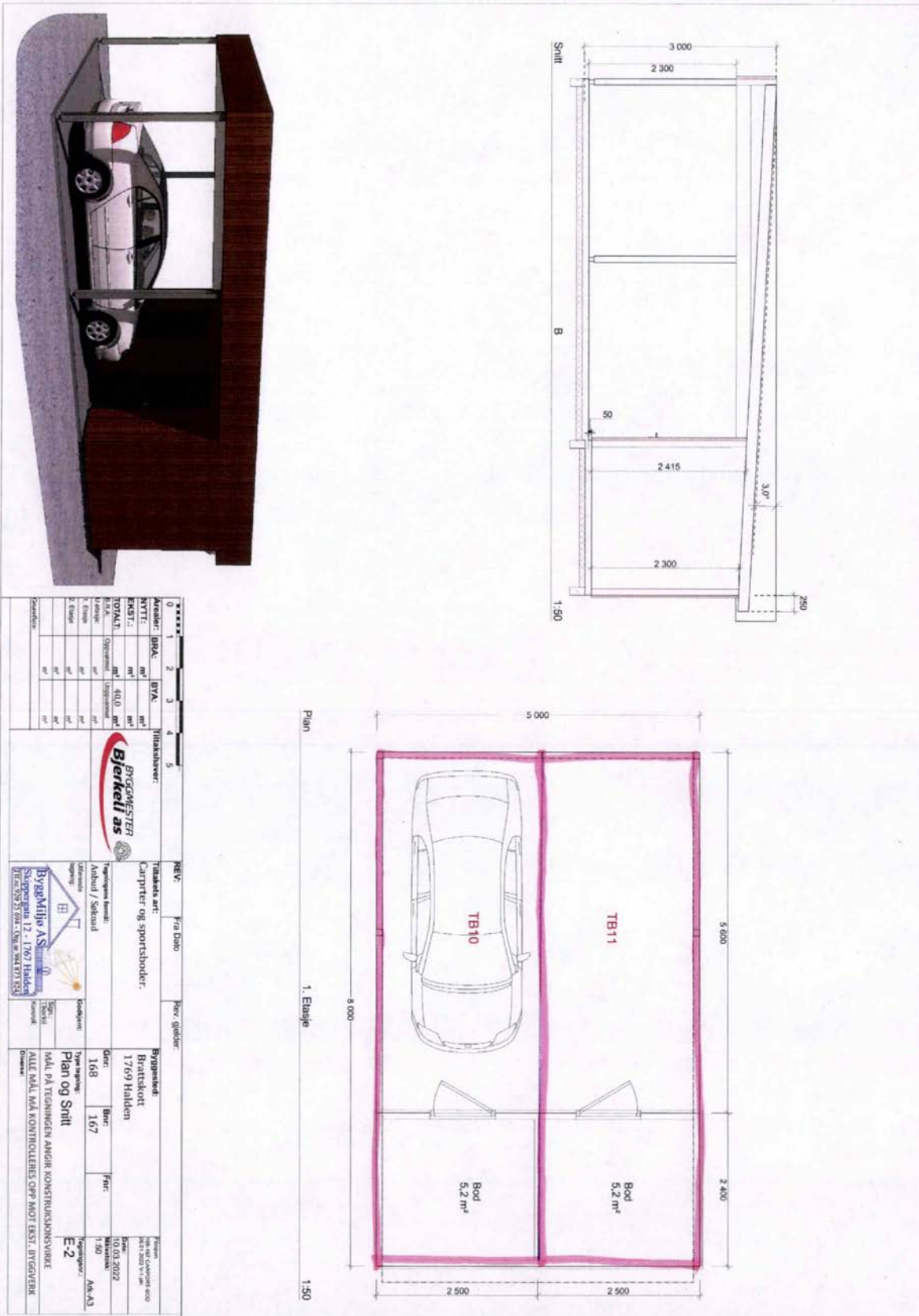


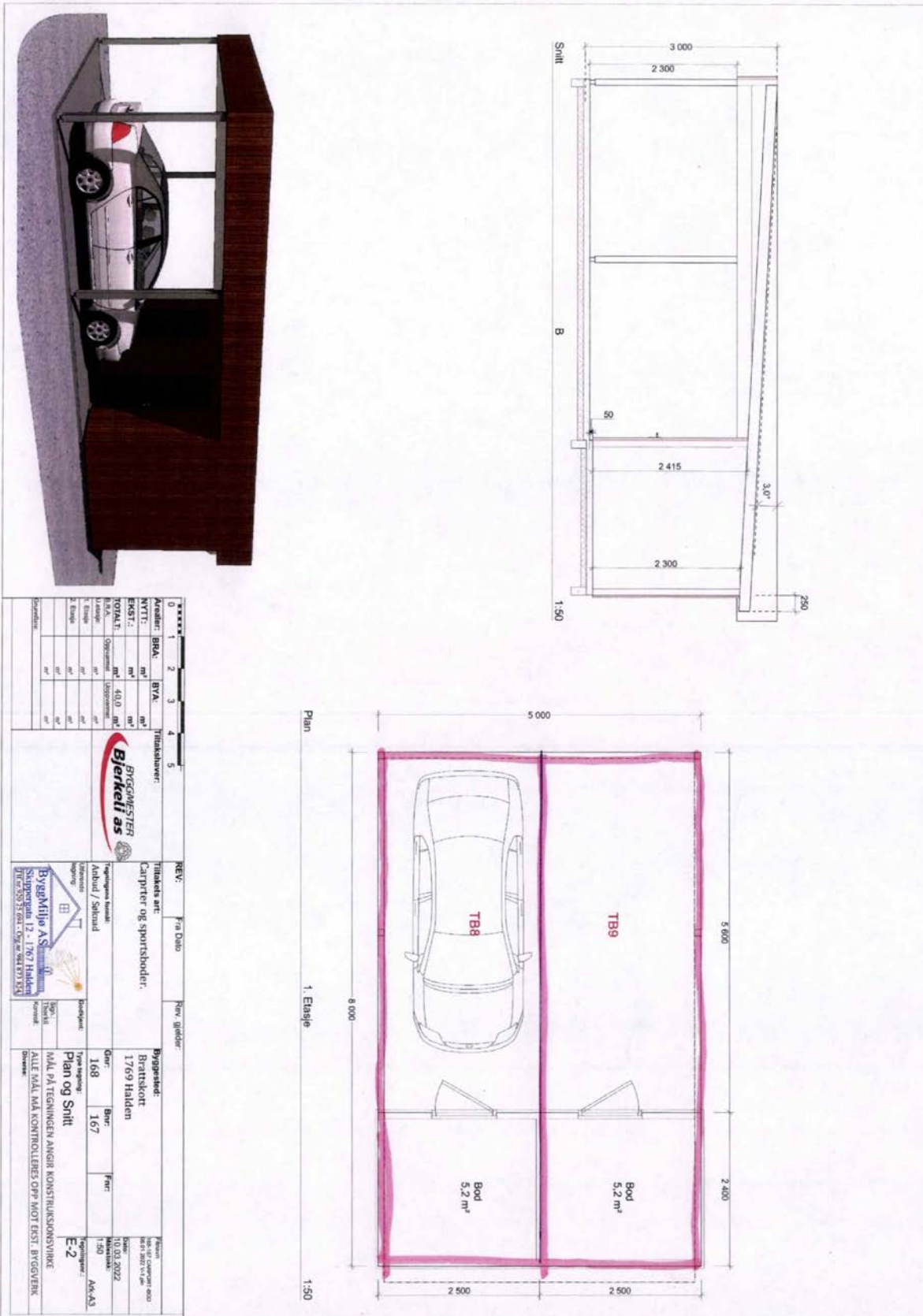


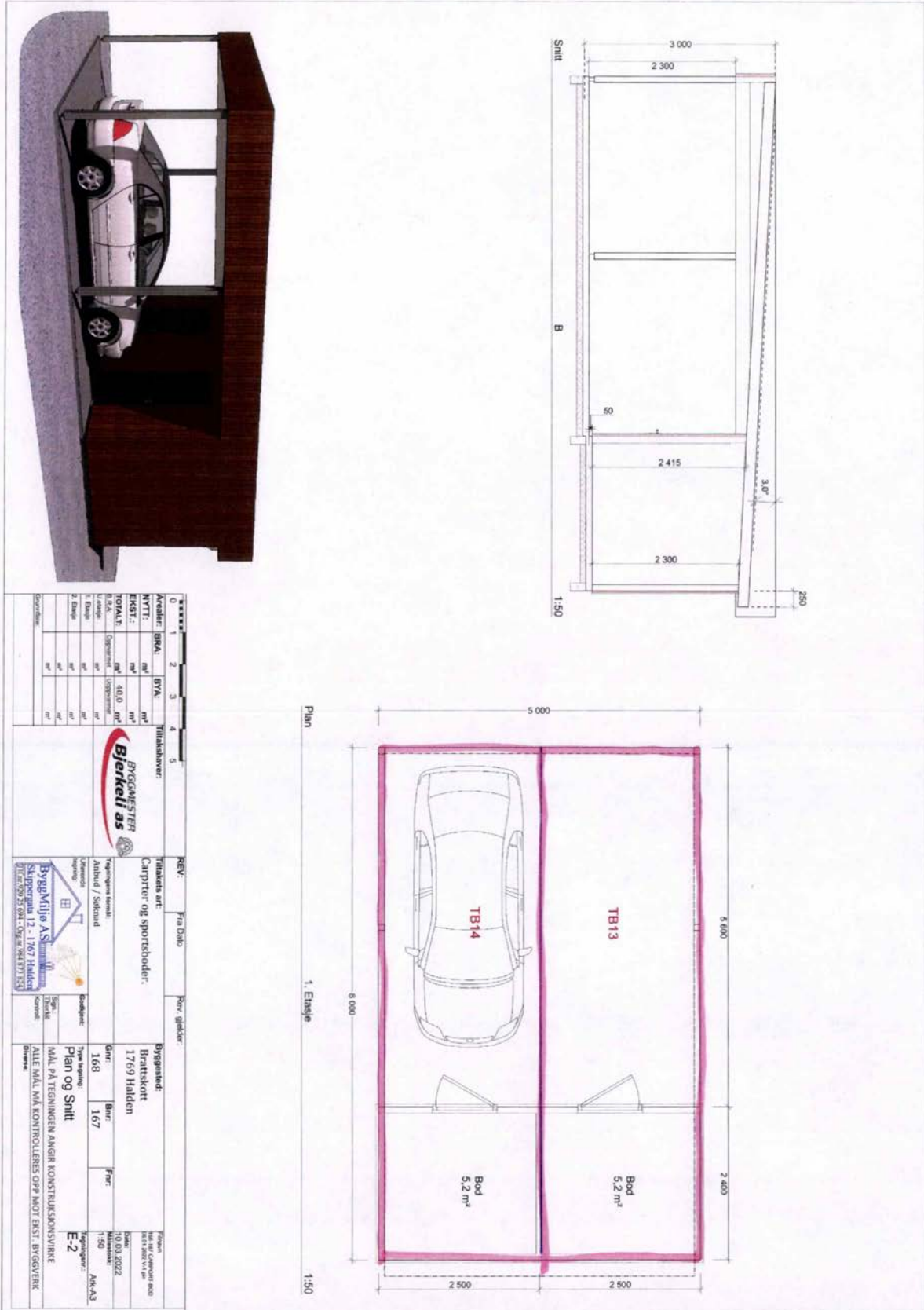


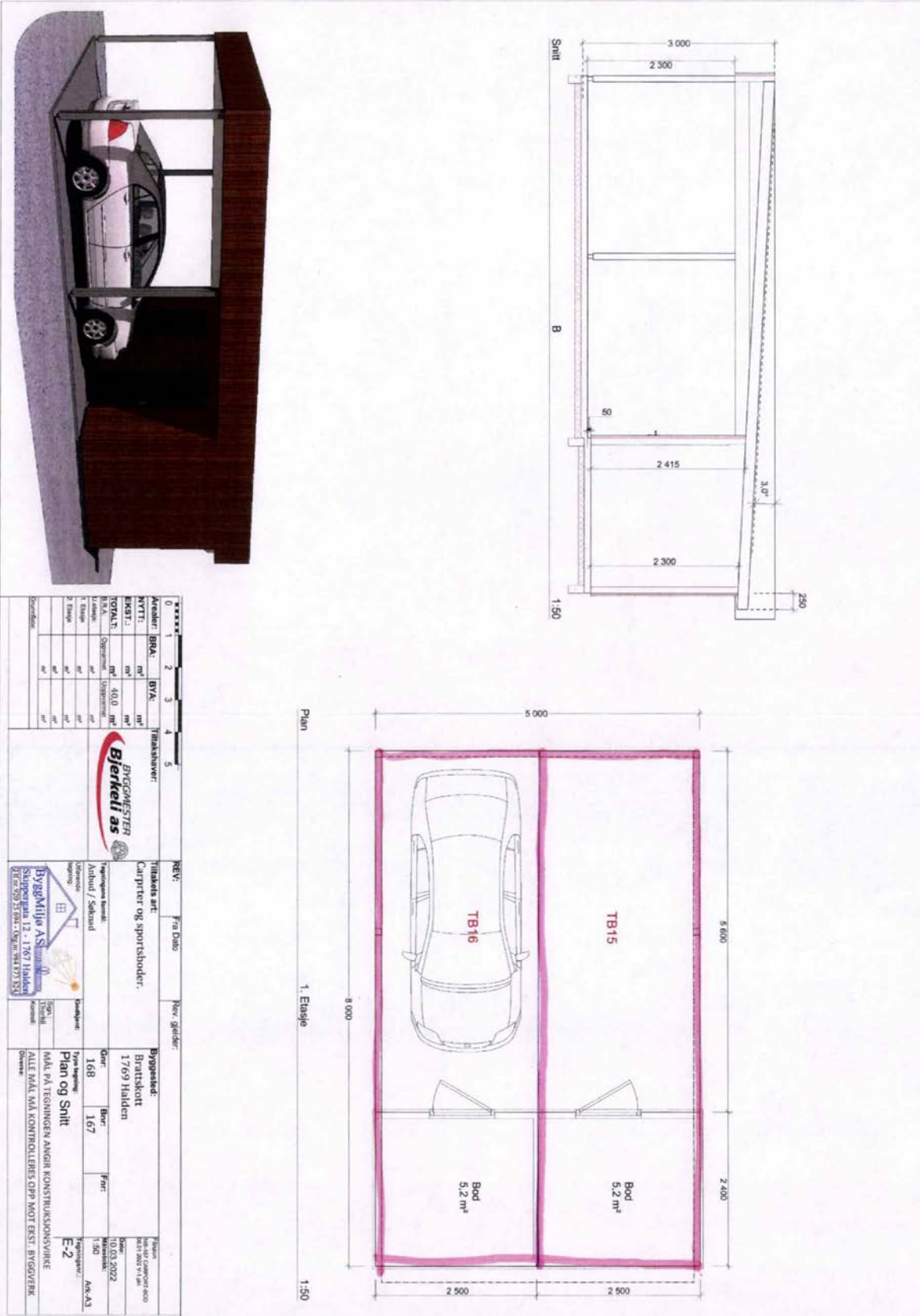








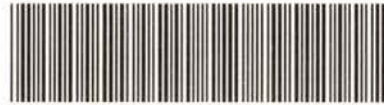








10512967



Doknr: 1054374 Tinglyst: 21.09.2022
STATENS KARTVERK

AVTALE

vedrørende

rettigheter for **Kabelanlegg**

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Rdr Invest AS

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr. 168, bnr. 167 i Halden kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

10512967

1. Nettselskapets rettigheter og plikter
a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprengning, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Grunneier, med mindre dette er til Nettselskapets eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

b. Tiltaket

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

- a) Trasélengde ca.: 110
- b) Trasébredde ca.: 0,5
- c) Minimum overdekning ca.: 0,5

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til nødvendig adkomst over Eiendommen, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 2 meter. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Grunneier.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

10512967

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier/adkomster, stier, hageområder, gjerder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkninger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.



10512967

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Kabelanlegget

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning kr 0

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Omlegging/flytting

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:



10512967

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

8. Vedlegg

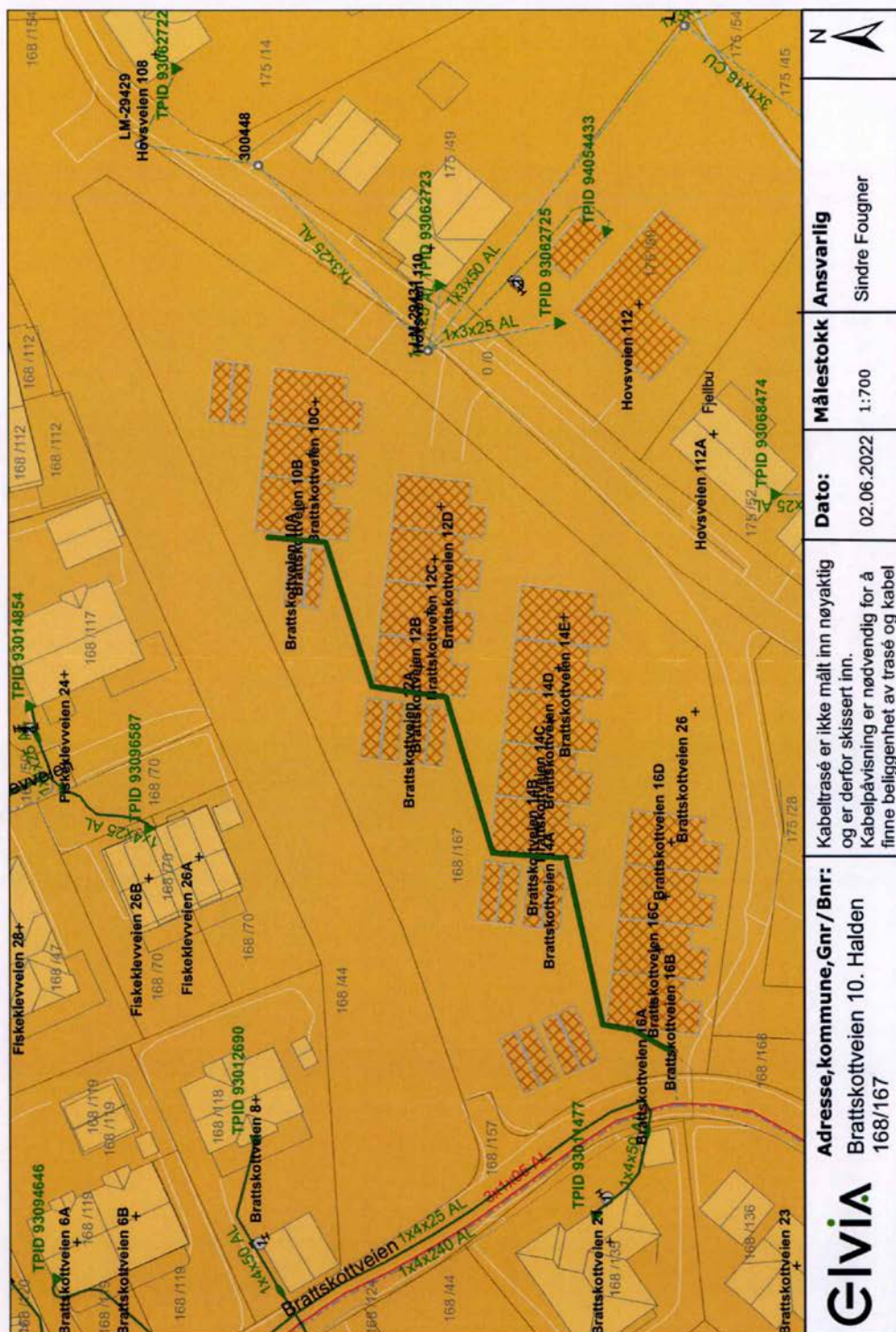
Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 2.6.2022 med inntegnet Kabelanlegg

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:	<i>Holmen</i>	Dato:	<i>13/6-22</i>	Sted:	Oslo	Dato:	02.06.2022
Grunneier 1	<i>Rope Bull</i>	Elvia AS					
signatur:	<i>Rope Bull</i>	NO 980 489 698 MVA					
(Blokkbokst.):	<i>RØGER BJEKKELY</i>						
Personnr/org.nr.:	<i>92 30 27 084</i>						
Grunneier 2	<i>RPR Invert.</i>						
signatur:							
(Blokkbokst.):		Saksbehandler: <i>Sindre fægner</i>					
Personnr/org.nr.:		(Blokkbokst.): <i>Sindre fægner</i>					

Avtale



GLVIA	Adresse, kommune, Gnr / Bnr: Brattskottveien 10. Halden 168/167	Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktlig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	Dato: 02.06.2022	Målestokk 1:700	Ansvarlig Sindre Fougner
---------------------	---	--	------------------------------------	-----------------------------------	--



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brattskottveien 10B
1769 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre