

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 3 840 000,-

Omkostn.: Kr 97 350,-

Total ink omk.: Kr 3 937 350,-

Felleskostn.: Kr 1 500,-

Selger:

Mette Bogers dødsbo v/ Kari Egeberg

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1987

BRA-i/BRA Total 110/117 kvm

Tomtstr.: 867 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 115

Snr. 3

Oppdragsnr.: 1101250110

Lækker nyoppusset selveier med heis og utsikt til Festningen!

Velkommen til en delikat og nyoppusset selveier med sol og utsikt!
Heis.

Bo trygt og solrikt på toppen over Rema 1000 - og med gågaten og
Busterudparken rett på nedsiden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	67
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 110 m² Entre, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom.

BRA-e: 7 m² Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan og er oppgitt med ca areal.

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

Gulvareal i bod utgjør i underkant av 9 m², målbart areal utgjør 7m² på grunn av skråhimling og lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

867 m²

Tomtebeskrivelse

Atrium med egen uteplass til hver leilighet. Her er det opparbeidet en platting, leegger mot naboer og en deilig terrassemarkise.

Tomten ligger i et om område definert med aktsomhetsområde for kvikkleire jmf vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Velkommen til Halden sentrum, og denne toppleiligheten på hjørnet mot syd og vest!

Ta heisen ned til Rema 1000, gågaten som begynner like på nedsiden - og øvrige

restauranter, butikker, kafeer og off. kontorer og servicetilbud. Bussen stopper like på utsiden.

Adkomst

Via heis.

Bebyggelsen

Etablert sentrumsbebyggelse med leiligheter, matbutikker, frisør, gågate, skoler mm.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten har vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass. Ytterdør har malt dørblad og malte trekarmer. Terrasse i impregnerte materialer anlagt på betongheller.

Etasjeskiller er utført med betongdekke.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: F. Jørgensen AS

Arbeid utført av Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: I forbindelse med ombygging av badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av lamper og lufteventil.

Arbeid utført av Lyn elektro

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagd platting/terrasse - 2023

Arbeid utført av Småjobbsentralen, Halden

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger en oppsigelse av tidligere leide parkeringsplasser for beboerne i sameiet. Denne skal tre i kraft fra 1 september-25

Innhold

3.etg. Hjørneleilighet som er gjennomgående med vinduer både mot syd og mot vest. I tillegg vinduer inn mot atriumet i bakkant. Inneholder entre med skyvedørsgarderobe, dusj/wc/vaskerom, 2 store soverom, stort kjøkken med egen spise plass, stue og spisestue med utsikt til festningen. Lagringsbod og stort lagringsloft.

Standard

Hele eiendommen er totalt oppusset siste par år og holder en meget delikat og påkostet stil. Det er enstavs eikeparkett på gulv i samtlige rom. Malte, slette vegger i duse, varme fargepaletter. Nytt bad/wc med varmekabler i gulv. Dusjkabinett, god innredning og opplegg for vaskemaskin. Nytt, lekkert kjøkken i elegant olivenbeige. Rikelig med skap- og benkeplass. Samtlige hvitevarer medfølger på kjøkken. Her er det oppvaskmaskin, komfyr, koketopp, og kjølfrys. Leiligheten gir et samlet særdeles delikat og tiltalende inntrykk. Her flytter du rett inn!

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.

Utvendig

Vinduer,TG2

Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass, vinduene er fra byggeåret med unntak av vinduer på kjøkken som er byttet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte vinduer er noe malingsslitt på utsiden.

Tiltak

- Det er behov for utvendig overflatebehandling på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse er oppført med impregnerte materialer anlagt på betongheller som utgjør resterende del av terrassen. Skjerm vegger har malte overflater av tre. Terrassen utført med trevirke er oppført etter 2023, terrassen med betongheller er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke mulig å gjøre noen form for kontroll eller vurdering av tetteskiktet under

betong hellene, tetteskiktet er ikke opplyst byttet og er trolig fra byggeåret. En lekkasje på dette vil medføre kostnader som deles i henhold til sameie brøk, det er ikke vesentlige oppsparte midler til fremtidig vedlikehold i sameiet ut fra opplysninger på befaringen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold,TG2

Det er ikke fremvist noen vedlikeholdsplan eller tilstandsanalyse for fellesdeler på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Veggplater på loft er demontert, medfører risiko for brann spredning mellom boligene på loftet.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Plater må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille er utført med betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik på kjøkken utgjør 22mm målt i hele rommet. Planavvik i stue utgjør 22mm målt i hele rommet. Planavvik i entre utgjør 18mm målt i hele rommet. Øvrige rom har avvik innenfor 12mm målt i hele rommet.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

3 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke avklart om det er benyttet våtroms system.

Tiltak

- Må undersøkes ytterligere, innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

3 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk fra 2020 i gulvet og tettesjikt er utført med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tettet rundt rør i vegg i våtsoner. Avviket medfører at det kan komme vann inn i vegg.

Tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må tettes rundt rørgjennomføringene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

3 Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, servant med heldekkende plate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Manglende dreksåpning for innebygd vannsysterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i vegg ikke blir oppdaget før det har oppstått skade.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen, gulvbelegg ser ut for å være lagt inn under vannsisternen, det kan i så fall muligens lages en drengs åpning som ivaretar kravet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

3 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Frontene og høyskap samt stekeovn,

koketopp, kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og benkebeslag med blandedbatteri ble byttet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør på det som er synlig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer. Det ble ikke funnet stakepunkt eller rør for lufting av anlegget i denne boligen, men det er takhatter som tilsier at det er montert lufting over tak. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Staking via sluk kan være mulig.

Tiltak

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

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i de fleste vinduskarmer. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne på kjøkkeninnredningen, ca 100 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannsbereder er plassert i hjørne på kjøkkenet, det er ikke etablert avløp for sikkerhetsventilen og det er ikke montert vannstoppesystem. En lekkasje vil da kunne oppstå uten at det blir oppdaget raskt og forårsake skader.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 42A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 15A og 5 stk 10A kurser.

Kommentar: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i et område der terrenget er flatt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Hele leiligheten ble modernisert og påkostet inkl. nytt kjøkken og bad.

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

20662505/14

Radonmåling

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

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.

Energi

Oppvarming

Strøm.

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 840 000

Kommunale avgifter

Kr 7 980

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Disse inkluderer eiendomsskatt og renovasjon. Beløpet er prognose for 2025 opplyst av Halden kommune.

Eiendomsskatt

Kr 4 735

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 742 259

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 969 034

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

1/15

Felleskostnader inkluderer

Det dekker bl.a bygningsforsikring, vann/avløp, heis, måking/soping/søppel ute, forretningsførsel, trappevask fellesareal, andre rep som oppstår.

Dette gjelder frem til HABO overtar som forretningsfører, det vil da bli fastsatt nye felleskostnader og ny eier må forvente en økning. Økningen er foreløpig ikke fastsatt. Se også vedlagte notat fra sameiermøte gjennomført mai 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Busterudgata 11

Om sameiet

Sameiet består av 5 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. I dag er REMA 100 i 1.etasje og Siffer regnskap i 2.etasje. 3. etasje har boligseksjoner. Det er heis i bygget. Det er ikke noen ekstern forretningsfører for sameiet pt, men det er besluttet at HABO skal overta i løpet av 2025.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Det vil bli etablert vedtekter i forbindelse med at sameiet nå skal registreres i Brønnøysund og HABO overtar som forretningsfører høst 2025.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 115, seksjonsnummer 3 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:

3101/66/115/3:

19.09.2003 - Dokumentnr: 5180 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/15

24.12.2010 - Dokumentnr: 1021083 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/15

23.09.1986 - Dokumentnr: 5319 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:116

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:117

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:889

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3101 Gnr:66 Bnr:115

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for innredning av leiligheter i 3.etg. datert 16/

11-1988.

Det er gitt ferdigattest for nybygg/forretning, kontor, bolig datert 1/6-1989.

Informasjon om lovlighet hentet fra tilstandsrapport:

Boligbygg med flere boenheter

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

- Det er kun mottatt plantegninger av etasjen, disse stemmer godt med faktiske forhold.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Plater på vegg mot nabo boligen på loft er demontert.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- Glassareal i vinduer utgjør mindre enn 10% av gulvarealet på soverommene og på stuen.

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

Vei, vann og avløp

Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan for G285 Østre tangent syd, felt A-F med formål forretning/kontor

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 840 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 000 (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))

97 350 (Omkostninger totalt)

108 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 937 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 948 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 951 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 350

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18557,-. Utleggene omfatter opplysningsforretningsfører, eierskiftegebyr, foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

23.06.2025



Velkommen inn!























Digitalt møblert





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Busterudgata 11, 1776 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 66, bnr. 115, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 12.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 13324-1628

Referansenummer: FD1419

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

Leiligheten ligger i 3 etasje der det er 5 leiligheter og har adkomst via felles trapperom med heis via inngang på østsiden av bygningen og felles trapperom via inngang på sørsiden av bygningen.
Parkering for en bil på østside av bygningen.
Det er lagt gulv på en del av loftet over leiligheten som kan benyttes for lagring, adkomst via luke med stige i himling, arealet er isolert.
Utvendig bod har belegg på gulv og malte plater på vegger og himlingen, adkomst via felles ytterdør og gang for bod til seksjon 2 og 4.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass, vinduene er fra byggeåret med unntak av vinduer på kjøkken som er byttet i 2024.
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen, ukjent alder, men byttet etter oppføringsåret.
Terrasse er oppført med impregnerte materialer anlagt på betongheller som utgjør resterende del av terrassen.
Skjerm vegger har malte overflater av tre.
Terrassen utført med trevirke er oppført etter 2020, ikke oppgitt når, terrassen med betongheller er fra byggeåret.
Det er ikke fremvist noen vedlikeholdsplan eller tilstandsanalyse for fellesdeler på bygningen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i alle rom, malte pater på vegger i alle rom unntatt det ene soverommet og kjøkkenet der det er malt tapet.
Malte plater i himlingen på alle rom.
Overflatene er generelt fine og uten nevneverdige merker eller slitasje, oppusset etter 2020.
Etasjeskille er utført med betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.
Dørene er montert nye i 2020.
Det er montert port telefon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er oppusset med nye overflater i 2020. Det er montert nytt sluk, vannrør er ikke byttet. Gjeldende forskrift 1987
Det er malte plater på vegger og himlingen.

Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 37mm.
Det er plastsluk fra 2020 i gulvet og tetteskikt er utført med vinylbelegg.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, servant med heldekkende plate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i rommet og tilluft under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsoner ligger mot yttervegger og mot vegg til nabo.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri. Frontene og noen skap ble byttet i 2020.
Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ukjent alder på hvitevarer med unntak av oppvaskmaskin som er fra 2022.
Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.
Avløpsanlegget er utført med plastrør på det som er synlig i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i de fleste vinduskarmen. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder er plassert i hjørne på kjøkkeninnredningen, ca 100 liter, ukjent alder.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 42A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 15A og 5 stk 10A kurser.
Det er montert røykvarslere og alarmanlegg som går på hele bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er kun mottatt plantegninger av etasjen, disse stemmer godt med faktiske forhold.

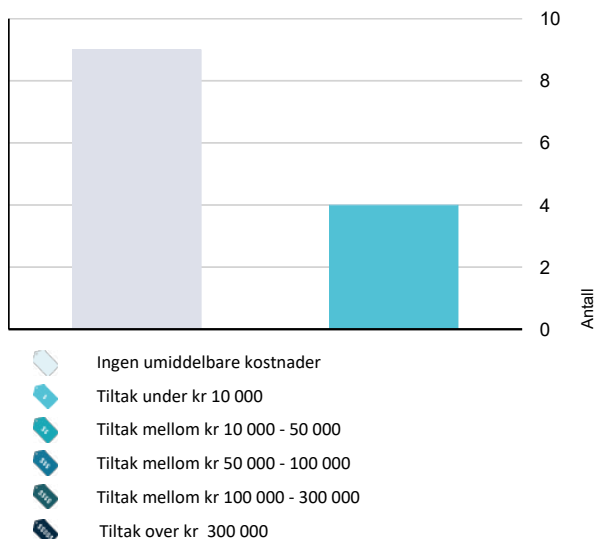
Sammendrag av boligens tilstand

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. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er hentet fra fremviste kvitteringer.

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

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører seksjonen, inkludert utvendig bod og tilhørende terrasse, vinduer og ytterdør.

Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt
16.11.1988. Ferdigattest gitt 1.6.1989

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret og fremstår som pen og har minimalt med bruks slitasje på overflatene.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Fornytt sikringer i sikringsskapet. Montert nye vinduer på kjøkken.
2023	Modernisering	Montert utelampe og jordfeil bryter i sikringsskapet. Terrasse bygd.
2022	Modernisering	Frontene på kjøkkeninnredningen og høyskap samt stekeovn, koketopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og benkebeslag med blande batteri byttet.
2021	Modernisering	Montert ny ytterdør.
2020	Modernisering	Bad/vaskerom oppusset. Modernisert kjøkkenet med nye fronter. Montert garderober i entre. Lagt nytt parkettgulv i hele boligen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmene og 2 lags glass, vinduene er fra byggeåret med unntak av vinduer på kjøkken som er byttet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer er noe malingsslitt på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for utvendig overflatebehandling på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Malingsslitt



Sprekker i karm, noe malingsslitt

TG 1 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmene, montert ny i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med impregnerte materialer anlagt på betongheller som utgjør resterende del av terrassen.
Skjerm vegger har malte overflater av tre.
Terrassen utført med trevirke er oppført etter 2023, terrassen med betongheller er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å gjøre noen form for kontroll eller vurdering av tetteskiktet under betong hellene, tetteskiktet er ikke opplyst byttet og er trolig fra byggeåret.

En lekkasje på dette vil medføre kostnader som deles i henhold til sameie brøk, det er ikke vesentlige oppsparte midler til fremtidig vedlikehold i sameiet ut fra opplysninger på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist noen vedlikeholdsplan eller tilstandsanalyse for fellesdeler på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Veggplater på loft er demontert, medfører risiko for brann spredning mellom boligene på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Plater må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv i alle rom, malte plater på vegger i alle rom unntatt det ene soverommet og kjøkkenet der det er malt tapet. Malte plater i himlingen på alle rom.

Tilstandsrapport

Overflatene er generelt fine og uten nevneverdige merker eller slitasje, oppusset etter 2020.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Planavvik på kjøkken utgjør 22mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue utgjør 22mm målt i hele rommet.

Planavvik i entre utgjør 18mm målt i hele rommet.

Øvrige rom har avvik innenfor 12mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

Dørene er montert nye i 2020.

Årstall: 2020

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert port telefon.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppusset med nye overflater i 2020. Det er montert nytt sluk, vannrør er ikke byttet. Gjeldende forskrift 1987

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke avklart om det er benyttet våtroms system.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må undersøkes ytterligere, innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Fall til sluk målt fra gulv ved døren utgjør 37mm.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2020 i gulvet og tettesjikt er utført med vinylbelegg.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tettet rundt rør i vegg i våtsoner. Avviket medfører at det kan komme vann inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

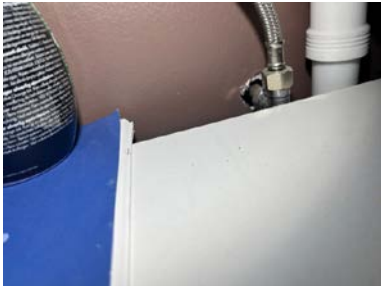
- Andre tiltak:

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det må tettes rundt rørgjennomføringene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tetting rundt rør i vegg



Tetting rundt rør i vegg



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, servant med heldekkende plate på skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

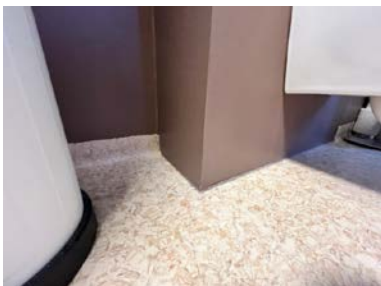
Manglende dreneringsåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen, gulvbelegg ser ut for å være lagt inn under vannsisternen, det kan i så fall muligens lages en dreneringsåpning som ivaretar kravet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet og tilluft under døren.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsoner ligger mot yttervegger og mot vegg til nabo.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt overflatesøk på vegg bak dusjkabinett og på gulv ved sluket uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt benkebeslag og ett greps blandebatteri.

Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Frontene og høyskap samt stekeovn, koketopp, kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og benkebeslag med blandebatteri ble byttet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktsvelling i bunnplate

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran og vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør på det som er synlig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

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

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Det ble ikke funnet stakepunkt eller rør for lufting av anlegget i denne boligen, men det er takhatter som tilsier at det er montert lufting over tak.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i de fleste vinduskarmer. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne på kjøkkeninnredningen, ca 100 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne på kjøkkenet, det er ikke etablert avløp for sikkerhetsventilen og det er ikke montert vannstoppesystem. En lekkasje vil da kunne oppstå uten at det blir oppdaget raskt og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereider plassert uten avløp og lekkasjevarsler/vannstoppesystem

TG 2 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.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, anlegget har 42A hovedsikring og 10 underkurser hvorav 1 stk 20A, 4 stk 15A og 5 stk 10A 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.

1988 Det er utført endringer/oppraderinger på anlegget.

Tilstandsrapport

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 er utført arbeider på anlegget, samsvarserklæring for utelampe og utvendig stikkontakt datert 15.11.2023
Samsvarserklæring for arbeider etter tilsyn fra DLE er datert 15.2.2019**

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE 4.12.2018 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

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? Sjekker 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

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?

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er montert røykvarslere og alarmanlegg som går på hele bygningen.

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

Nei

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

Nei Slukkeapparat er kjøpt nytt.

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

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengeforhold

Eiendommen ligger i et område der terrenget er flatt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

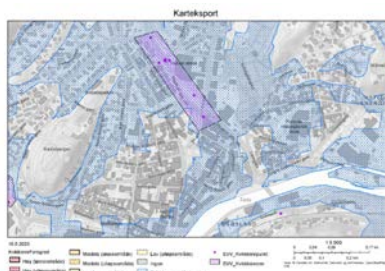
Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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

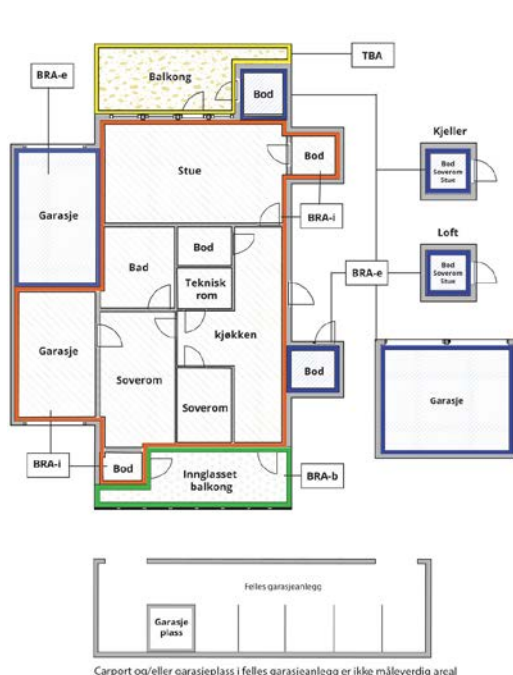
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	110	7		117	15
SUM	110	7			15
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan og er oppgitt med ca areal.

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

Gulvareal i bod utgjør i underkant av 9 m², målbart areal utgjør 7m² på grunn av skråhimling og lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun mottatt plantegninger av etasjen, disse stemmer godt med faktiske forhold.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Plater på vegg mot nabo boligen på loft er demontert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Glassareal i vinduer utgjør mindre enn 10% av gulvarealet på soverommene og på stuen.

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)
Boligbygg med flere boenheter	110	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Kari Egeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	66	115		3	867 m ²	Matrikkel	Ikke relevant
Adresse							
Busterudgata 11							
Hjemmelshaver							
Boger Mette							
Eierandel				Forretningsfører			
1 / 15				Østby			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3 etasje med utsikt til festningen og ned gågaten på nordsiden sentrum fra stuevindue, det er kun noen få minutters gåavstand til Busterudparken og nordsiden sentrum.

Bygningen har næringslokaler på 1 og 2 etasje, Remabutikk på plan 1 og kontorer på plan 2. Plan 3 består av boliger.

Det er heis fra gateplan med adkomst via ytterdør på østsiden av bygningen. Boligseksjonene på plan 3 disponerer hver sin del av takterrassen.

Det er ikke parkeringsplass til seksjonen.

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-285 og plannavn Østre tangent syd, felt A-F gjeldende fra 28.4.1987 eiendommen ligger på felt E.

Og sentrumsplan med planid S-Plan gjeldende fra 9.3.2017

Om tomten

Det meste av tomten er bebyggt, ubebyggt areal er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 578 300	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	17144847			
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendoms kart	05.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	06.06.2025	Siste tilsyn utført 4.12.2018	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	30.11.2010	Seksjonerings tegninger	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	01.06.1989		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	28.04.1987		Gjennomgått	5	Nei
Matrikkel rapport	05.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
NVE	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	05.06.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD1419>

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.	
1101250110	

Selger 1 navn
Kari Egeberg

Gateadresse	
Busterudgata 11	

Poststed	Postnr
HALDEN	1776

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

F. Jørgensen AS

Arbeid utført av

Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med ombygging av badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av lamper og lufteventil.

Arbeid utført av

Lyn elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagd platting/terrasse - 2023
Arbeid utført av	Småjobbsentralen, Halden

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

Beskrivelse	Det foreligger en oppsigelse av tidligere leide parkeringsplasser for beboerne i sameiet. Denne skal tre i kraft fra 1 september-25
-------------	---

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250110

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: 1101250110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Egeberg	798af8f0284bfb85530a91 ef6d0b5d50c2027fae	16.06.2025 20:50:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250110

- 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

Busterudgata 11 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Snippen Halden Linje 632, 633	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	10 min 0.8 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	18 min 1.3 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	22 min 1.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 396 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	8 min 0.7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata	2 min
Recharge Tista Senter	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

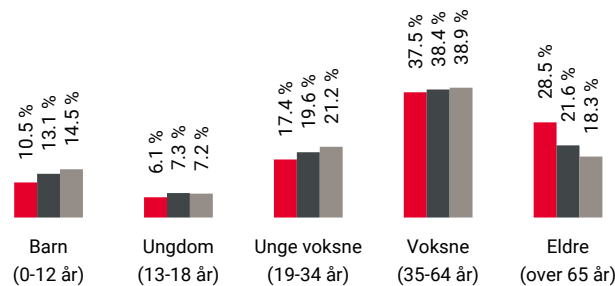
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Os/Dyrdalen	1 600	946
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 0.4 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Festningsgata Menighets barnehage (1-5...13 min) 32 barn	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	0 min 0 km
Coop Extra Halden Post i butikk	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

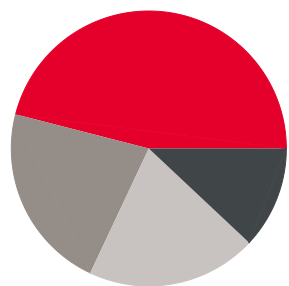
⚽ Rødsberg ungdomsskole 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km

⚽ Os skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🚴 SKY Fitness Halden 5 min 🚶

🚴 Timeout Energy Club 6 min 🚶

Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

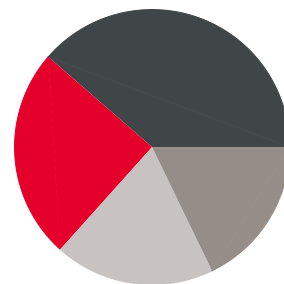
8 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

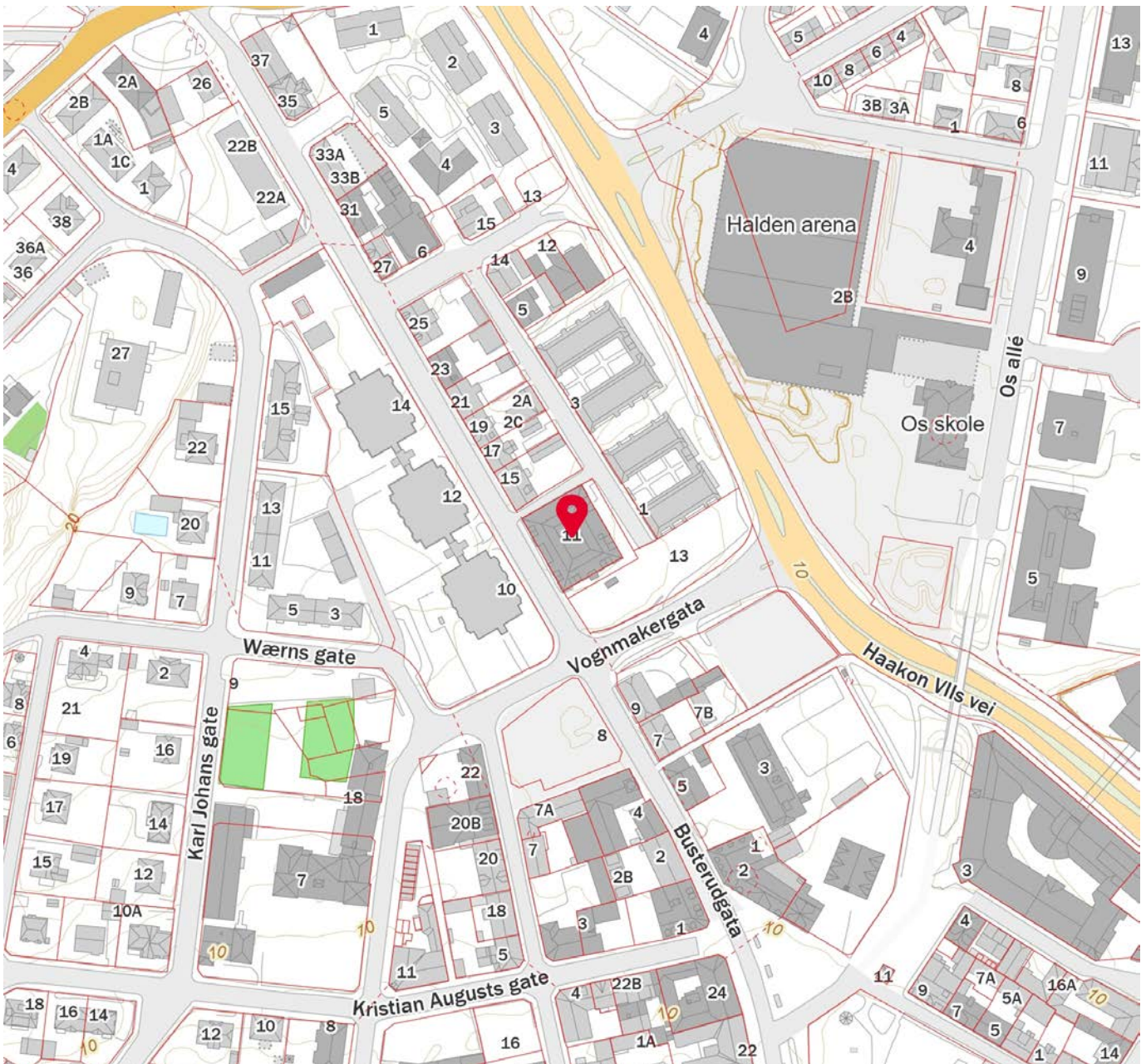
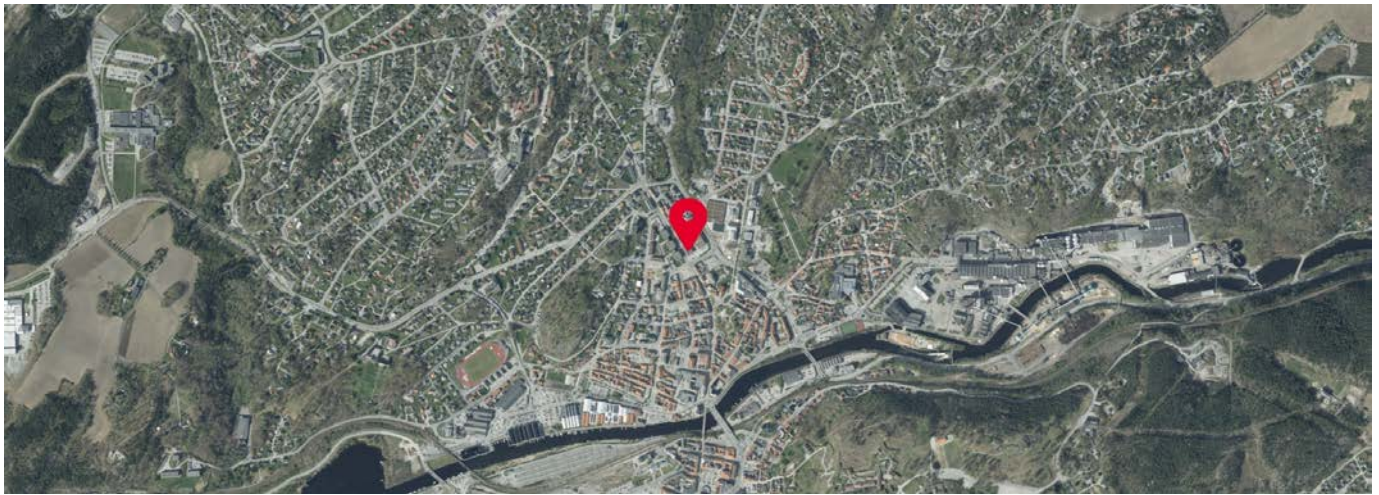
Os/Dyrdalen

Halden

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 6. juni 2025 07:53
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Busterudgata 11 (1101250110) (gjelder saksnummer 5471760)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Kari Egeberg
Anleggsadresse: Busterudgata 11, 1776 HALDEN
Målnummer: 7359992905957935

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.desember 2018
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

05. juni 2025 kl. 13:06 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNLF

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: 05.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Busterudgata 11, 1776 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
Eiendomsskatt	4 737,00 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Sum	7 982,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1578300 prom	3.00	1/1	0 %	4 735,00 kr	2 367,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
				Sum	7 980,06 kr	3 989,53 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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 UTELEVERING 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.

Notat fra sameiemøte i Sameiet Busterudgata 11
Tirsdag 20.05.2025 i Walkersgate 10

Tilstede:

Boligseksjon 1: Edita Uckiene
Boligseksjon 2: Arne Knut Østeby
Boligseksjon 3: Leilighet skal selges grunnet dødsfall
Boligseksjon 4: Sonja Saenger
Boligseksjon 5: Vigdis (datter av seksjonseier)
Næringsseksjon 1 og 2: Trond og Ann-Lisbeth Østby

Det har ikke vært avholdt møte i sameiet siden våren 2018 så det ble innkalt til møte for å snakke litt rundt dette med utarbeidelse av vedtekter, ønske om ny forretningsfører, vedlikehold osv. Trond informerte om at vi ønsker å selge de 2 næringsseksjonene. Viktig for alle parter å ha sameievedtekter og faste regler å styre etter.

Østby Eiendom v/Ann-Lisbeth har vært forretningsfører for sameiet, men det er ønskelig fra hennes side at dette settes bort til en mer profesjonell part. Vi har mottatt tilbud fra Habo og det ble enstemmig vedtatt at vi godtar tilbudet fra dem. Tilbudet er på 18.200 kr pr år. Ann-Lisbeth tar kontakt med Habo for videre fremdrift. Arne-Knut sa seg villig til å være boligseksjonenes kontaktperson nå i starten.

Det ble snakket en del om viktigheten av å skifte vinduspartiet i rømningstrappen. Det er i ferd med å falle ut så Østby Eiendom iverksetter tiltak for å sikre vindu og deretter skifte det. Nytt vindu står på lager hos Monter og kostet 66.633 kr. I tillegg kommer monteringskostnad. Kostnaden føres som en felleskostnad og avregnes våren 2026. Den månedlige felleskostnaden seksjonseierne innbetaler bør kanskje økes noe slik at ikke ekstrakostnaden i 2026 kommer overraskende på.

Det kom forslag om at det bør innbetales inn ekstra penger til sameiets konto slik at man har en buffer i tilfelle uforutsette vedlikeholdskostnader. Sameierne var enig i dette. Sum og hvordan dette gjøres tar vi senere når Habo overtar føringen.

Det ble også snakket litt om gulvet i atriumet. Der ble det en vannlekkasje i høst hvor det rant vann ned til Siffer. Vår vaktmester, Øyvind Fagerlie, renslet sluk og tettet en skade i pappen. Det er viktig at man fremover renser alle sluk og holder området fritt for mose, ugress mm.

Vi snakket også litt om «hvem skal man ringe til om noe skjer». Ethvert sameie må ha en vaktmester, det kan enten være en av seksjonseierne eller man kan leie inn eksternt firma. I dag har man avtale med Proserve, de måker, strør og soper ved behov. Østby Eiendom har vært oppom og ryddet litt søppel rundt bygningen. Vi er også ansvarlig for fortauene rundt bygget.

Etter ett plutselig dødsfall så skal boligseksjon nr 3 selges. Etter info fra Sonja så starter tømning av den leiligheten nå og så blir den lagt ut for salg over sommeren.

Halden, 21.05.2025
Ann-Lisbeth Østby

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601013872
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974591693	ADMINISTRATIV FORVALTNINGSAVDELING	Svenskegata 6, 1776 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
240433	DAHL AGNAR FERDINAND	H0301	BUSTERUDGATA 11, 1776 HALDEN
995390205	AT&T INVEST AS		Johan Stangs plass 1, 1767 HALDEN
260745	HANSEN LIV SYNØVE	H0302	BUSTERUDGATA 11, 1776 HALDEN
190136	DAHL ELSE ELLINOR	H0301	V/AGNAR FERDINAND DAHL, BUSTERUDGATA 11, 1776 HALDEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0101	66	115

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1021083 Tinglyst: 24.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ¹⁾ ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Østby Eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Johan Stangs plass 1		
Postnr. 1767	Poststed Halden	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 983038573	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. 0101	Kommunens navn Halden	Gnr. 66	Bnr. 115	Festenr.	Snr.
---------------------------	---------------------------------	-------------------	--------------------	----------	------

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
995390205	AT&T Invest AS	51,52,55,56,57
260745	LIV SYNØVE HANSEN	S3
240433	AGNAR FERDINAND DAHL	S4
190136	ELSE ELLINOR DAHL	S4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	N	4		18				30				42				54			
7	N	6		19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				15				= nevner:				15							

4. Supplerende tekst 7)

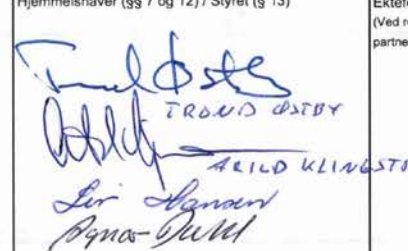
OBST Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering omfatter:
Seksjon 2 endres fra næring til bolig, omfordeling av boder. Reseksjoneringen endrer ikke boken.

Dato 14.12.2010	Rekvirentens underskrift
---------------------------	------------------------------

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).
--

7. Underskrifter Sted, dato Halden 14.12.2010	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  TROND ØSTBY ARILD KLINGSTROM Siri Hagen Byna-Juul	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	--	--

Dato 14.10.2010	Rekvirentens underskrift 
--------------------	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	<i>Agner Jøld</i>
☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	<i>Liv Hansen</i>
Sted, dato <i>Halden 14.12.2010</i>	Underskrift <i>[Signature]</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt	
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)	
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor	
☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 66	Bnr. 115
Festenr.	Snr.
Kommune Halden	
Dato 16.12.2010	Stempel og underskrift <i>[Signature]</i> J.S.Olsen oppm.sjef

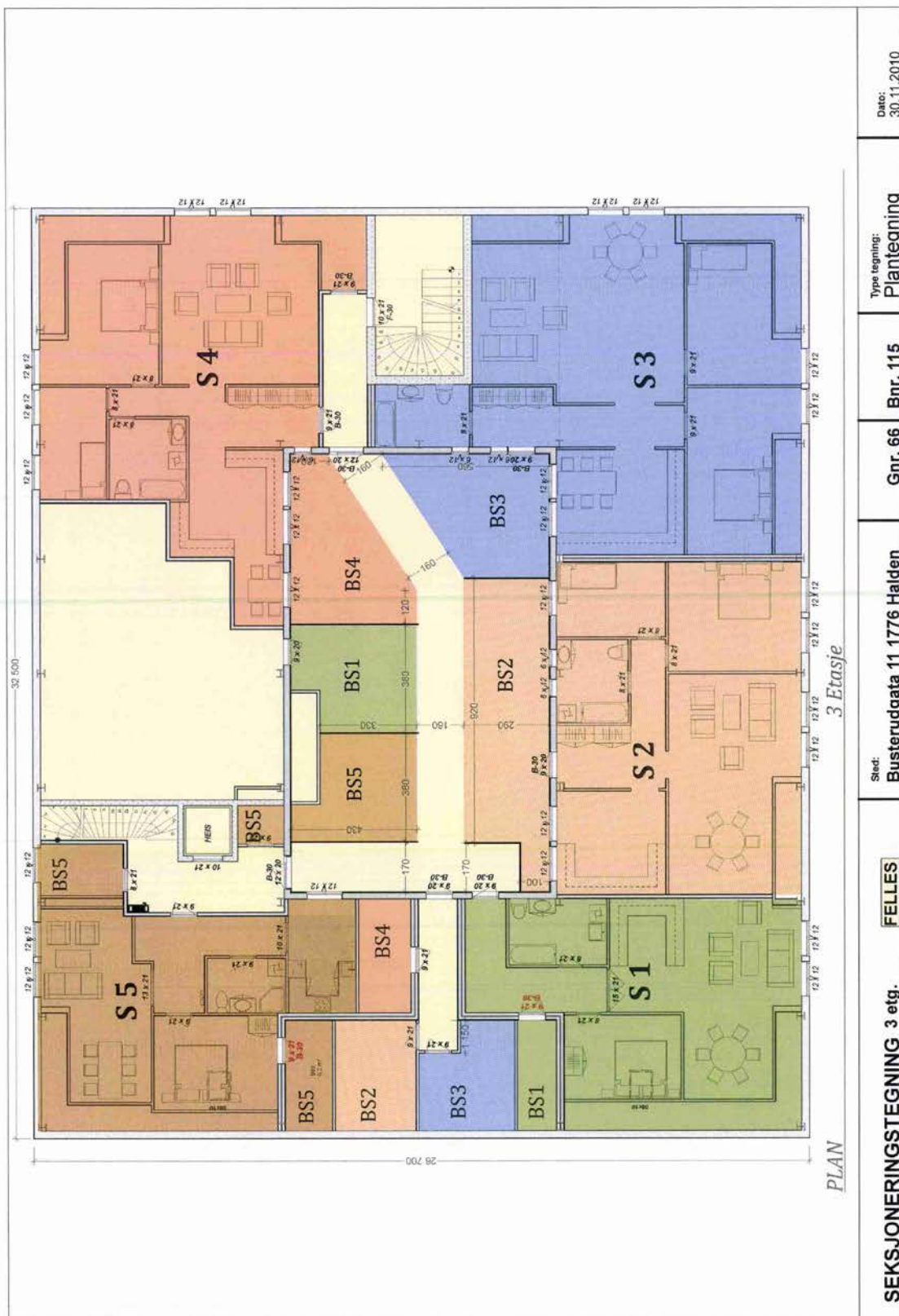
HALDEN KOMMUNE
 Oppmålingsmyndigheten

Noter:

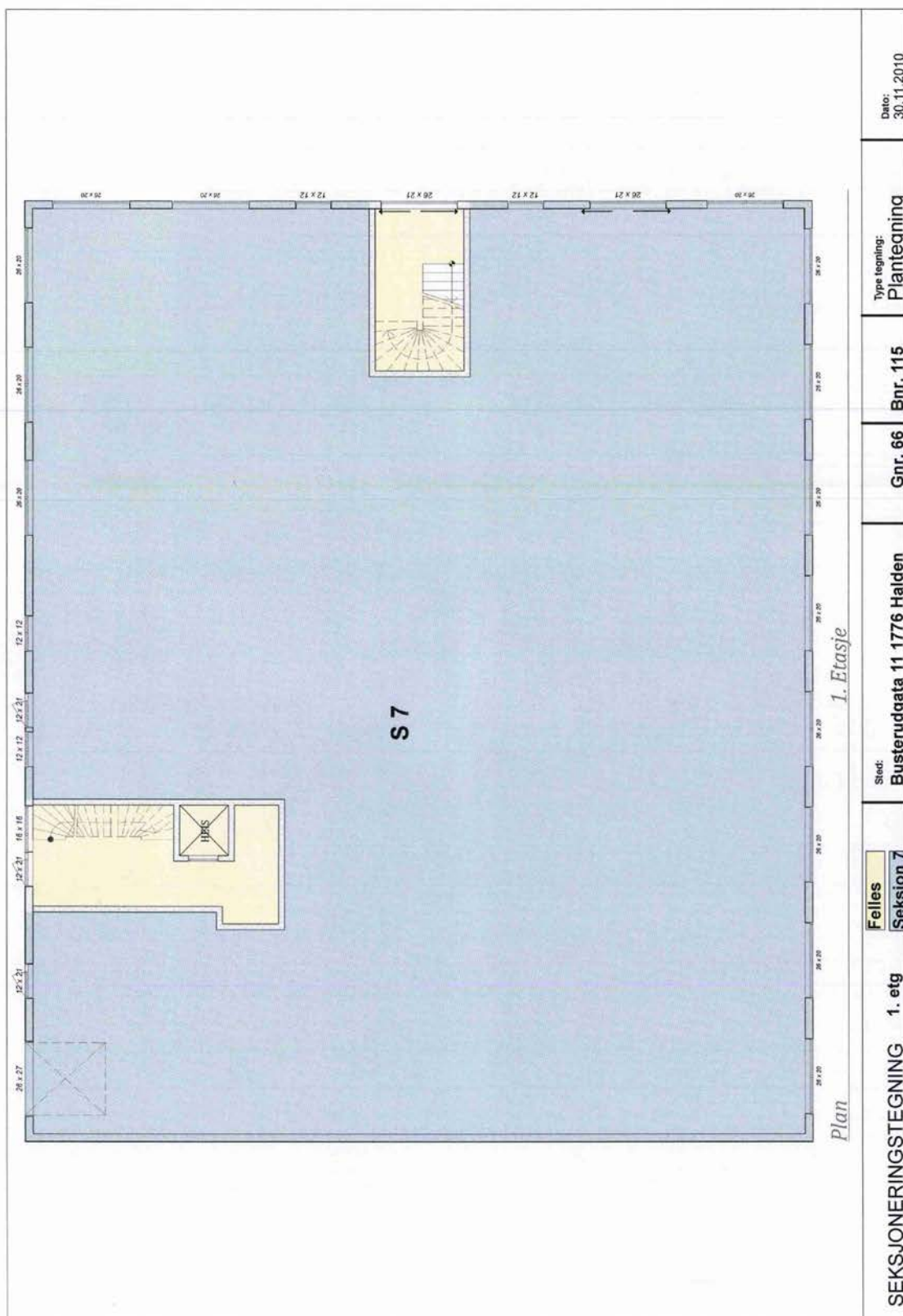
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato <i>14.12.2010</i>	Rekvirentens underskrift <i>[Signature]</i>
---------------------------	--









Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Busterudgata 11, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

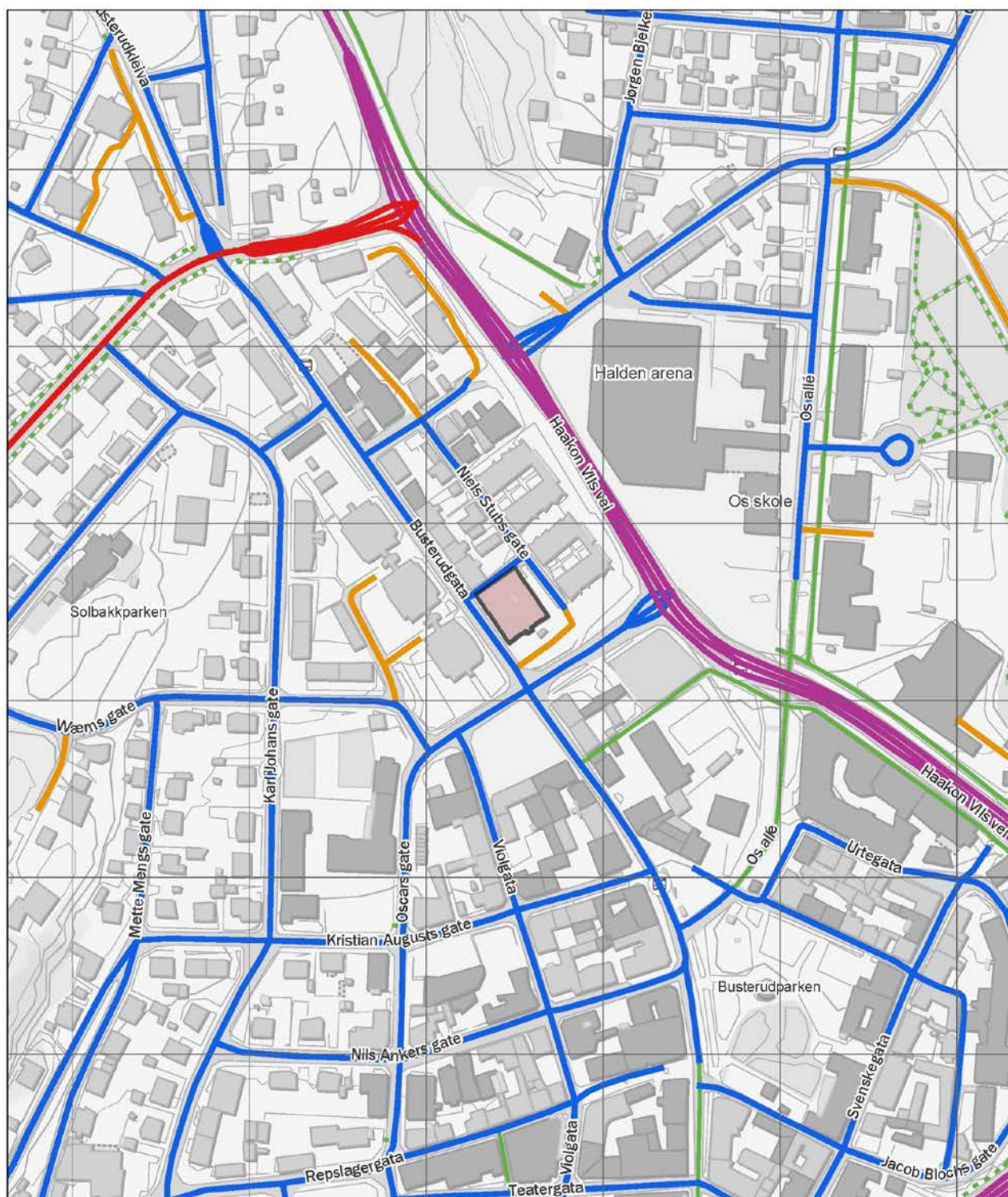
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
48317348	3438	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	527

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
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.





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	115	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Busterudgata 11, 1776 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

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 867 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 867 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-285
Navn	Østre tangent syd, felt A-F
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/73/G-285.pdf
Delarealer	Delareal 867 m ² Formål Forretning/Kontor Feltnavn E



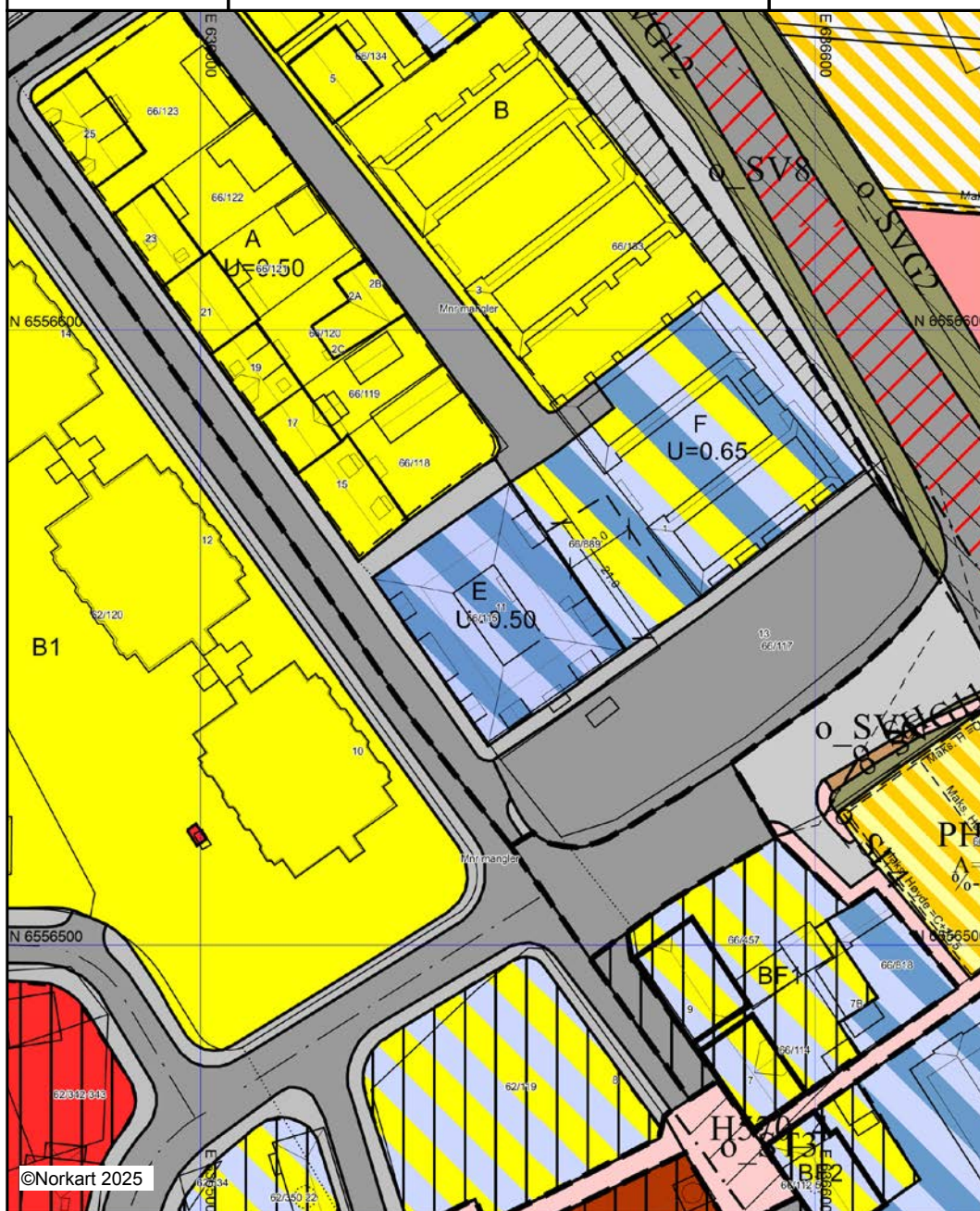
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/115/0/3
Adresse: Busterudgata 11
Utskriftsdato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for særskilt angitt almenntilgj formå
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Felles gangareal
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Angitthensyngrense
-  Regulerthøyde
-  Undervisning
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrrense
-  Faresonegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevarer
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje

-  Taksprang
-  Mønelinje

Halden 1/12-1988.

HALDEN KOMMUNE.

ENDRING I REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE TANGENT SYD, FELTENE A,B,
E OG F.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for siste revisjon av planen: 25/2-88.

Dato for kommunestyrets vedtak: 28/4-87 sak 27/87.
Endring vedtatt av bygningsrådet 25/2-88, sak 24/88.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder for boliger, for forretninger, kontor m.v. og
for kombinasjon av de to overnevnte formål.
 - Trafikkområder for kjøreveg/parkering, gang og sykkelveg og
fortau.
 - Friområde.
 - Felles gangveg/atkomstveg.
1. Bebyggelsen på feltene A,B og E kan oppføres med byggehøyde
på inntil 2 etg. med anledning til en loftsetasje som kan
utnyttes til det formål reguleringsplanen gir anledning
til. På felt F tillates 3. etg. byggehøyde mot regulert
parkeringsplass og mot Østre Tangent. Innenfor område B og F
tillates i tillegg til dette en sokkeletasje mot øst.
 2. For feltene A og E tillates en utnyttelsesgrad på maksimalt
0.5. Samlet utnyttelsesgrad for område B og F settes til
0.65.
 3. På feltene A,B og F skal det opparbeides minst 1 parkerings-
plass pr. leilighet på egen tomt.
 4. På friområdene langs Østre Tangent kan det etableres
støyskjermende tiltak som voller, beplantning, skjærmer etc.
Materialvalg, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet
i hvert enkelt tilfelle.

Halden kommune, planavdelingen 31/8-87.
rev. 25/2-88.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 115, Seksjonsnr 3	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	206 Os
Veiadresse:	Busterudgata 11, gatenr 1780	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1776 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	04.09.2003	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/15
Arealkilde:				Areal felles tomt:	867,3 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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/66/115/0/1	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/2	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/3	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/4	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/5	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/6	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/7	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/115	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/66/115/0/1	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/2	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/3	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/4	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/5	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/6	0,0
			Mottaker	3101/66/115/0/7	0,0
Seksjonering	Forretning:	04.09.2003	Avgiver	3101/66/115	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/66/115/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kontor- og adm.bygning rådhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Busterudgata 11	H0302	Bolig	98,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.11.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	493,0	Igangset.till.:	26.11.1986
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	1 876,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 369,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	23.06.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	6190863			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				837,0	837,0				
H02				837,0	837,0				
H03	5		493,0	202,0	695,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

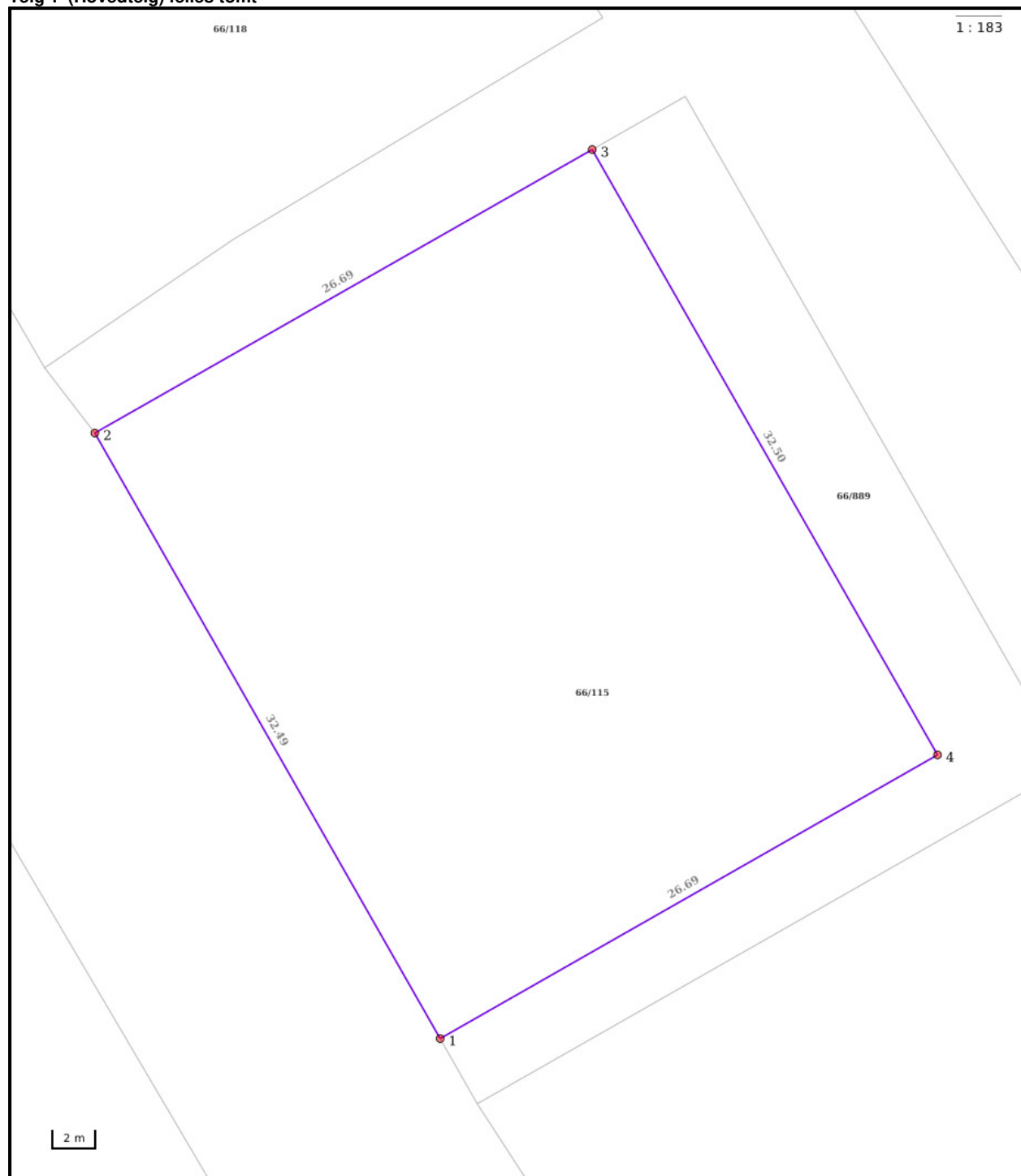
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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:** 867,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 533,04	636 546,76	32,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 559,71	636 528,20	26,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 574,96	636 550,10	32,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 548,29	636 568,67	26,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		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: 3101/66/115/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

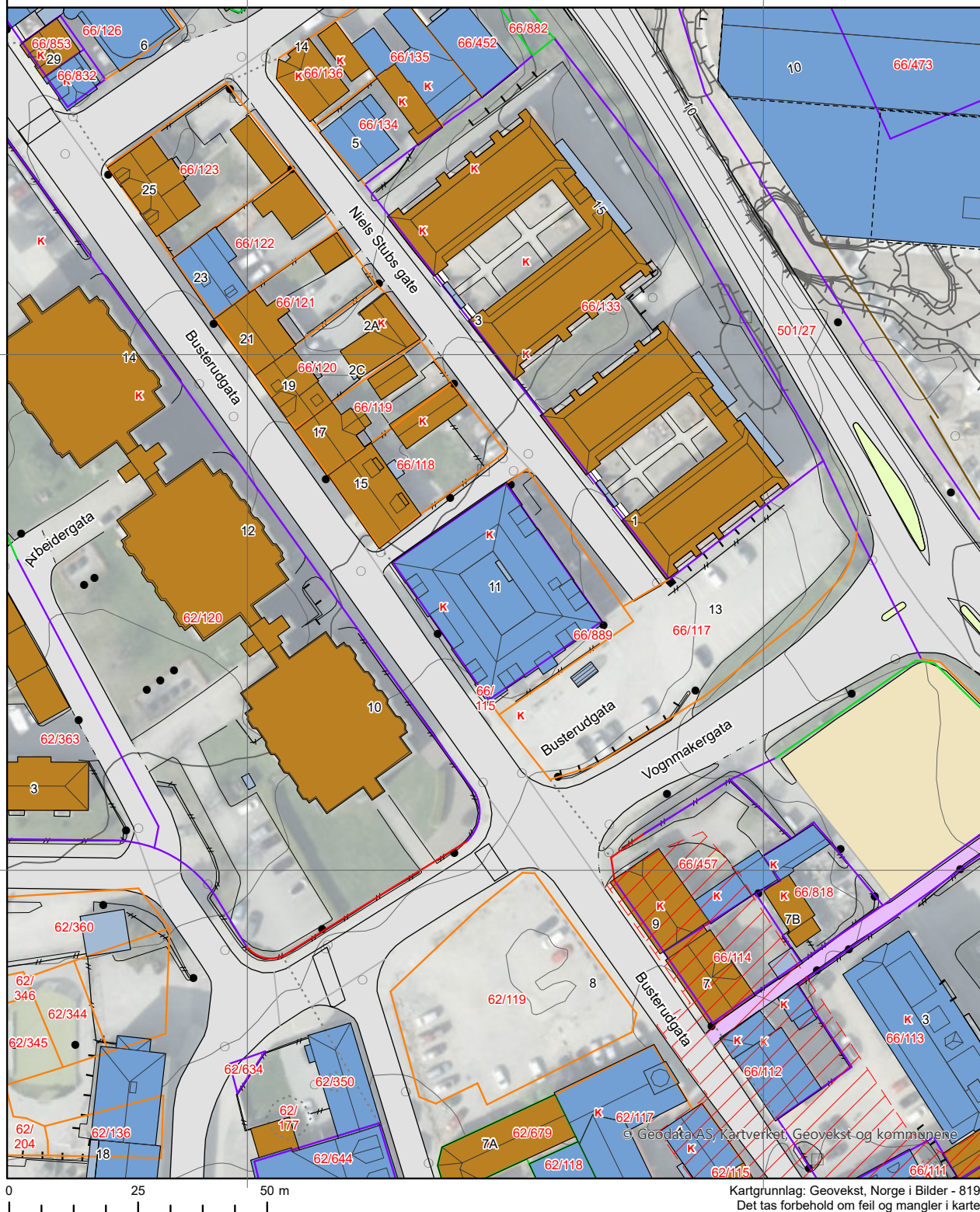
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 5.6.2025



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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/66/115/0/3

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

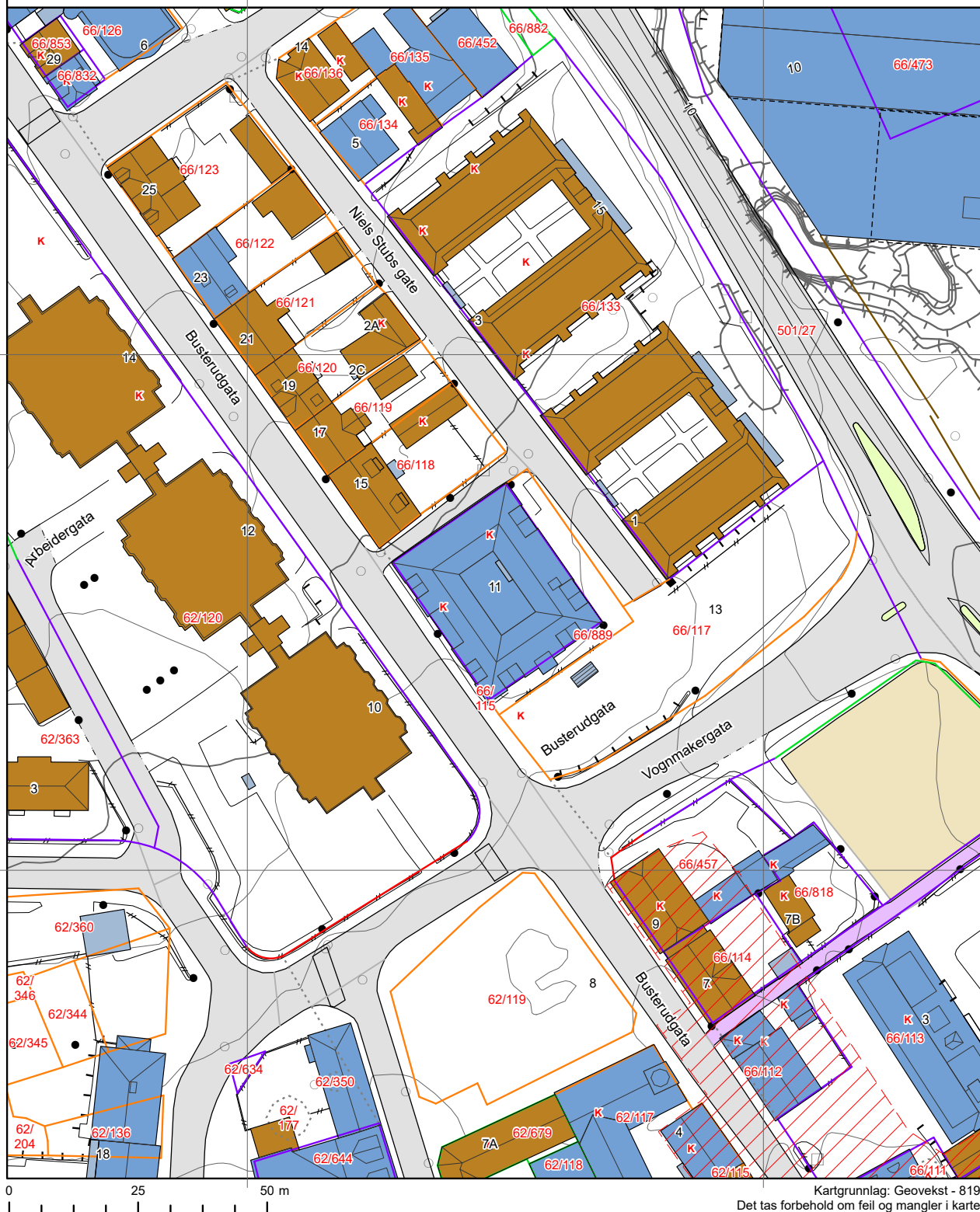
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 5.6.2025



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 3101-66/115/0/3, Busterudgata 11, 1776 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	26.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

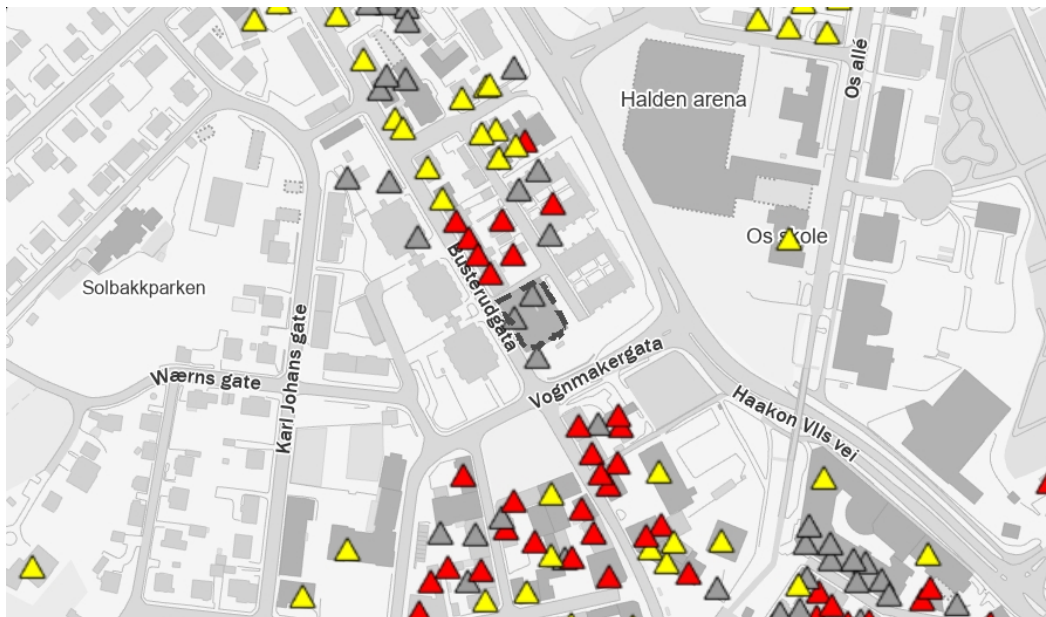
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.5 km
Flomfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	26.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	130.9 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.31 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.01 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	05.05.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

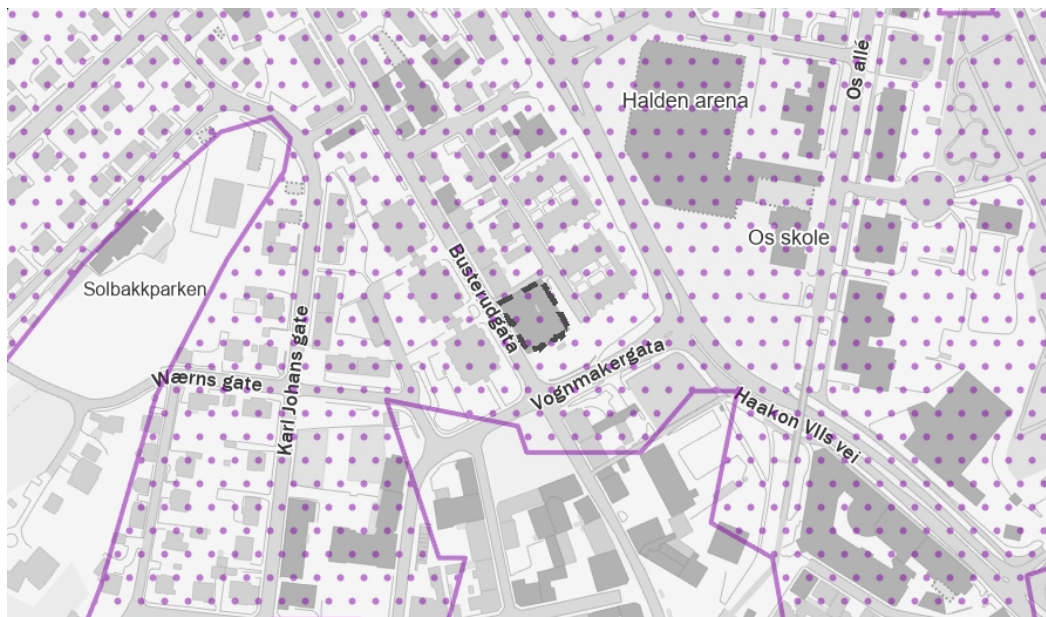
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 26.05.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.05.2025

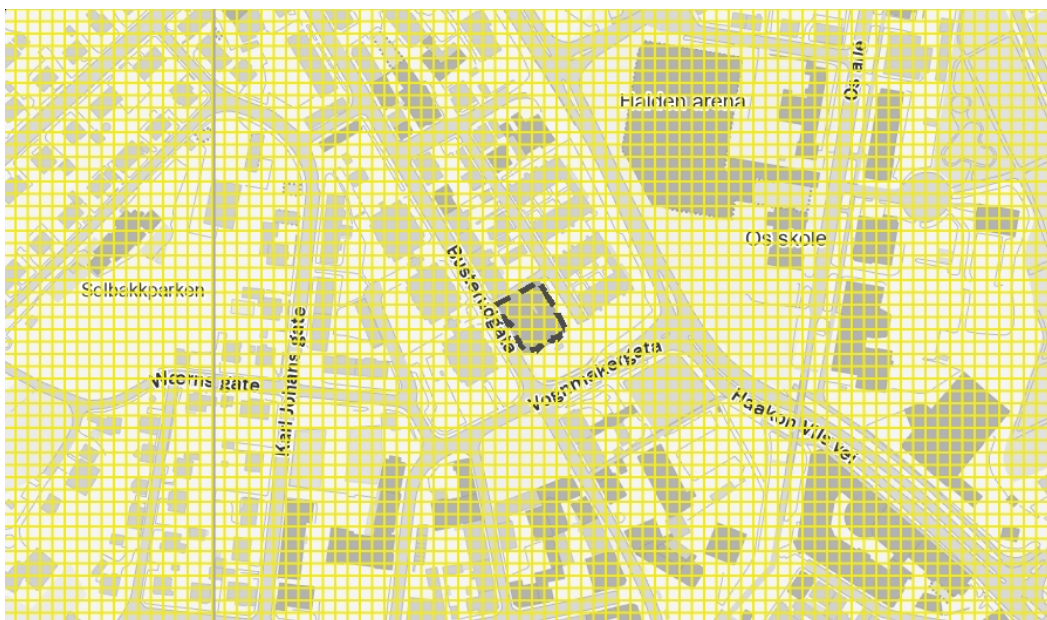
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

DAGBOKFØRT

23.09.86 05319

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

E R K L Æ R I N G

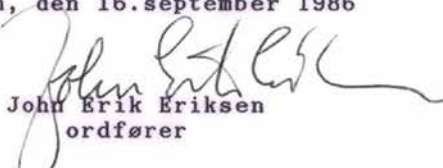
Undertegnede eier av eiendommen Busterudgata 13 gnr./bnr. 66/116-117 i Halden kommune samtykker til at RTB-eiendom som eier av eiendommen Busterudgata 11 gnr./bnr. 66/115 gis rett til å føre opp bygg/tilbygg i en avstand av 0 meter fra vår felles tomtegrense i henhold til byggemelding datert og godkjent av bygningsmyndigheten i Halden.

Undertegnede er innforstått med at samtykke kan få konsekvenser for fremtidig bebyggelse på min eiendom, f.eks. for bygningens plassering eller ved at det settes brann-tekniske vilkår dersom avstanden mellom bygninger på begge sider av grensen blir under 8 m.

Undertegnede samtykker samtidig til at eier av Busterudgata 11 gis rett til atkomst over min eiendom Busterudgata 13 for planlagt nybygg i Busterudgata 11.

Jeg samtykker til at denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Halden, den 16.september 1986


John Erik Eriksen
ordfører

HALDEN KOMMUNE
BYGNINGS- AVDELINGEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAK NR: 451-B/87
BYGGEPLASS: Busterudgt. 11 GNR/BNR: 66/115
BYGGHERRE: RTB-eiendom, postboks 126, 1751 HALDEN
ANMELDER: Stenseth & Grimsrud ark.kontor, Skippergt. 20, Halden
ANSVARSHAVENDE: Roger Caspersen, Torggt. 10, 1750 HALDEN

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Innredning av leiligheter i 3.etg.

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99.2 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR YTTERLIGERE 3 LEILIGHETER.

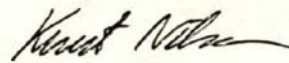
ANSVARSHAVENDE SKAL PÅSE AT FØLGENDE ARBEIDER AVSLUTTES:

1. Det må monteres røykvarslere i samtlige leiligheter.
2. F 30-dør mellom korridor og trapperom skal ha selvlukker.
3. I tilknytning til brannalarmanlegget i byggets forretningslokale i 1. etg. skal det tilkobles alarmklokke som varsler beboere i 3.etg. Alarmklokke plasseres i samråd med brannsjef.

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: 9/12-1988

ANSVARSHAVENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE ARBEIDER
ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

Halden, den 16/11-1988


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger
 brannsjef



HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

Svenskegt. 6, 1750 Halden
Telefon (09) 18 41 11

FERDIGATTEST.

SAK NR: 764-B/86 og 451-B/87 GNR/BNR: 66/115
BYGGEPLASS: Busterudgt. 11
BYGGHERRE: RTB-eiendom, postboks 126, 1751 HALDEN
ANMELDER: Stenseth & Grimsrud ark.kontor, Skippergt. 20, HALDEN
ANSVARSHAVENDE: Roger Caspersen, Repslagergt. 8, 1750 HALDEN

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/forretning, kontor, bolig

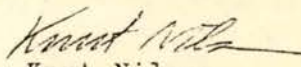
BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST
FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN
ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Evt. merknader: Det må monteres røykvarsler i hver leilighet.
Selvlukkere på dører mellom korridor og trappe-
rom må strammes (2.etg.)
Over dører fra korridor til trapperom monteres
selvlysende markeringsskilt 90° på dør (2.etg.)

Halden, den 1/6-1989


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger



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 tuner/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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Busterudgata 11
1776 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre